



Université de Montréal

Conflits d'intérêts et courtage immobilier au Québec: Un constat mitigé sur l'état du droit, 50  
ans après l'entrée en vigueur de la première *Loi sur le courtage immobilier*

par

Me Isabelle Lafrenière, LL.B.

Faculté de droit

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales  
en vue de l'obtention du grade de maître en droit (LL.M.)

Janvier 2014

© Isabelle Lafrenière, 2014

Université de Montréal  
Faculté des études supérieures et postdoctorales

Ce mémoire intitulé :

Conflits d'intérêts et courtage immobilier au Québec: Un constat mitigé sur l'état du droit, 50  
ans après l'entrée en vigueur de la première *Loi sur le courtage immobilier*

Présenté par :  
Isabelle Lafrenière

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

M. Jean Héту, président-rapporteur  
M. Alain Roy, professeur, directeur de recherche  
M. Patrice Deslauriers, membre du jury

# RÉSUMÉ

La période de prospérité immobilière qu’a vécue le Québec a attiré de nombreuses personnes vers la pratique du courtage immobilier. Certains ont malheureusement choisi d’exercer cette « profession » pour les mauvaises raisons et sans se soucier des règles et valeurs régissant l’industrie du courtage immobilier au Québec, dont la protection est confiée à l’Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après : « Organisme » ou « OACIQ »).

Ainsi, à l’ère où la question des conflits d’intérêts, et plus particulièrement ceux existants chez nos élus, envahie littéralement les médias, il nous a semblé pertinent d’étudier le concept de conflit d’intérêts à travers la *Loi sur le courtage immobilier* en vue de faire un constat sur l’état du droit.

Dans la première partie de notre exposé, nous traiterons des fondements et origines de l’expression « conflit d’intérêts » ainsi que son évolution à travers le temps, jusqu’à présent. Cette première partie, également consacrée au lexique, nous permettra de comprendre l’étymologie des termes « conflit », « intérêt » et de l’expression « conflit d’intérêts ». Finalement, nous analyserons certaines lois et décisions traitant du sujet.

Dans la seconde partie de notre mémoire, nous nous pencherons sur la place occupée par le conflit d’intérêts dans la *Loi sur le courtage immobilier*. L’historique des diverses versions de cette Loi, l’évolution des dispositions ainsi que les décisions du Comité de discipline de l’OACIQ concernant le conflit d’intérêts y seront étudiés.

Nous concluons ce mémoire par une synthèse de nos recherches et en proposant des modifications législatives à la *Loi sur le courtage immobilier*.

**Mots-clés :** Droit disciplinaire, courtage immobilier, courtier immobilier, agent immobilier, conflit d’intérêts, déontologie

# ABSTRACT

The real estate boom in which we found ourselves in recent years has attracted many people to the real estate brokerage practice. Unfortunately, some have chosen to practice this “profession” for the wrong reasons and without regard to the rules and values governing the real estate brokerage industry in Quebec, whose protection is entrusted to the Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

Thus, in a period in which the concept of conflict of interest and particularly those existing in our government, literally invade the medias, it seemed appropriate to us to question the meaning of that term through the *Real Estate Brokerage Act* in order to make a statement on the law.

In the first part of our thesis, we will step back in time, to find the foundations and origins of the conflict of interest as well as its evolution over time, until today. The first part, also a study of the particular lexicon, will give us the opportunity to understand the etymology of the term "conflict", "interest" and "conflict of interest". Finally, we will analyze some laws and decisions concerning this topic.

In the second part of our work, we will look at the place assigned by the *Real Estate Brokerage Act* to the conflict of interest. The history of the various versions of this Law, the evolution as well as the decisions issued by the Disciplinary Committee of sections concerning the conflict of interest will be studied.

We will conclude with a summary of our research and will provide possible solutions, including legislative amendments to the *Real Estate Brokerage Act*.

**Keywords** : Disciplinary law, real estate brokerage, broker, agent, conflict of interest, conduct

# TABLE DES MATIÈRE

RÉSUMÉ.....	I
ABSTRACT.....	II
TABLE DES MATIÈRE .....	III
LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS.....	VI
REMERCIEMENTS.....	VIII
INTRODUCTION.....	1
<b>PARTIE I - LE CONFLIT D'INTÉRÊTS : AUTOPSIE D'UNE EXPRESSION AUX AMBITIONS</b>	
<b>LOUABLES .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I - ORIGINES ET LEXIQUE.....</b>	<b>7</b>
1.1 Retour dans le temps .....	7
1.1.1 L'égoïsme, valeur reconnue et acceptée.....	7
1.1.2 Origines.....	9
1.1.3 Son apparition dans nos lois.....	11
1.1.3.1 La <i>Coutume de Paris</i> .....	11
1.1.3.2 <i>Code civil Français</i> .....	12
1.1.3.3 <i>Code civil du Bas Canada</i> .....	13
1.2 Étymologie .....	17
1.2.1 Conflit .....	17
1.2.1.1 déontologie .....	17
1.2.1.2 Éthique.....	18
1.2.2 Intérêt.....	20
1.2.3 « Conflit d'intérêts » .....	21
1.3 Qualification du conflit d'intérêts dans les lois et textes règlementaires .....	25
1.3.1 Potentiel .....	26
1.3.2 Apparent.....	29
1.3.3 Réel.....	31
1.3.4 Indépendance professionnelle.....	34
1.3.5 Conclusion .....	36
1.4 Catégories de conflit d'intérêts .....	37
1.4.1 Pécuniaire.....	37
1.4.2 Non-pécuniaire.....	38
1.5 Infraction à responsabilité stricte ou absolue .....	39
<b>CHAPITRE II – APPERÇU DE LA LÉGISLATION QUÉBÉCOISE TRAITANT DU</b>	
<b>CONFLIT D'INTÉRÊTS .....</b>	<b>41</b>
2.1 <i>Code civil du Québec</i> .....	42
2.2 Les lois professionnelles .....	47
2.2.1 Les administrateurs agréés.....	48
2.2.2 Les avocats .....	50
2.2.3 Les ingénieurs.....	54
2.2.4 Les notaires.....	54
2.3 Les disciplines de valeurs mobilières.....	57
2.4 Jurisprudence .....	60

2.4.1 Présomption de divulgation de renseignements confidentiels lors d'une situation de conflit d'intérêts.....	61
2.4.2 Inaction du client équivaut à acceptation de sa part de la situation de conflit d'intérêts.....	64
2.4.3 Importance de sauvegarder les apparences, même en l'absence d'un véritable conflit d'intérêts.....	67
2.4.4 Inutilité de démontrer le préjudice pour conclure à une situation de conflit d'intérêts.....	69
2.4.5 Objectifs visés par les dispositions législatives portant sur les conflits d'intérêts.....	71
2.4.6 Incompatibilité entre le devoir de loyauté et le conflit d'intérêts.....	73
2.4.7 L'acceptation du client de la situation de conflit d'intérêts ne relève pas le professionnel de ses obligations déontologiques.....	74
2.4.8 Conflit d'intérêts implique la présence d'intérêts divergents.....	75
2.4.9 Test pour déterminer s'il a conflit d'intérêts et, le cas échéant, solutions disponibles.....	79
2.5 Conclusion.....	83
<b>CONCLUSION DE LA PARTIE I.....</b>	<b>85</b>
<b>PARTIE II - LE COURTAGE IMMOBILIER AU QUÉBEC.....</b>	<b>88</b>
<b>CHAPITRE I - LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER.....</b>	<b>92</b>
1.1 Loi sur le courtage immobilier – 1962.....	93
1.1.1 Survol.....	93
1.1.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts.....	96
1.1.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi.....	98
1.2. La deuxième Loi sur le courtage immobilier – 1994.....	100
1.2.1 Survol.....	100
1.2.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts.....	102
1.2.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi.....	109
1.2 La troisième Loi sur le courtage immobilier – 2010.....	109
1.3.1 Survol.....	109
1.3.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêt.....	111
1.3.2.1 Dispositions pertinentes de la Loi actuelle.....	112
1.3.2.2 Dispositions pertinentes du Règlement sur les conditions d'exercice.....	113
1.3.2.2.1 Règle générale.....	113
1.3.2.2.2 Rôle de représentant du courtier immobilier.....	114
1.3.2.2.3 Prohibition de représentation dans certaines circonstances.....	116
1.3.2.2.4 Obligations du courtier immobilier à l'égard des parties à une transaction.....	117
1.3.2.2.5 Obligation de divulgation du courtier immobilier.....	118
1.3.2.2.6 Obligation de mettre fin au contrat de courtage.....	121
1.3.2.2.7 Dispositions complémentaires.....	122
1.3.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi.....	126
<b>CHAPITRE II - INTERPRÉTATION JURISPRUDENTIELLE.....</b>	<b>128</b>
2.1 Le courtier immobilier est propriétaire d'un bien immobilier et il représente l'acquéreur dans le cadre de la vente de son bien.....	130

2.2 Le courtier immobilier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien et il acquiert ledit bien .....	133
2.3 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien et il représente également un second acquéreur intéressé au même bien;.....	142
2.4 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien alors qu'un second acquéreur qu'il ne représente pas est intéressé au même bien;.....	144
2.5 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'une copropriété divise et il est membre du syndicat de propriété dudit bien;.....	149
2.6 Le courtier représente un acquéreur relativement à l'achat d'une propriété dans un projet de développement pour lequel il est promoteur .....	151
2.7 Le courtier qui n'a pas dévoilé qu'un membre de sa famille était partie à une négociation ou transaction .....	152
2.8 Le courtier agi à titre de prêteur hypothécaire pour son client.....	154
2.9 Divers.....	157
Conclusion jurisprudence .....	158
<b>CONCLUSION DE LA PARTIE II .....</b>	<b>160</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>162</b>
<b>TABLE DE LA LÉGISLATION .....</b>	<b>174</b>
<b>TABLE DE LA JURISPRUDENCE .....</b>	<b>176</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>182</b>



## Liste des sigles et abréviations

ACAIQ	Association des courtiers et agents immobiliers du Québec
AIQ	Association de l'immeuble du Québec
B.R.	Cour du Banc de la Reine (du Roi)
C.A.	Cour d'appel (du Québec)
CanLII	Canadian Legal Information Institute
C.c.B.C.	Code civil du Bas Canada
C.c.fr.	Code civil Français
C.c.Q.	Code civil du Québec
C.cr	Code criminel
C. de D.	Cahiers de droit
C. prof.	Code des professions
C.Q.	Cour du Québec
C.S.	Cour supérieure
C.S.C.	Cour suprême du Canada
D.D.O.P.	Décisions disciplinaires concernant les ordres Professionnels
EYB	Recueil électronique des Éditions Yvon Blais
j.	juge
J.-C.	Jésus-Christ
J.E.	Jurisprudence Express
L.Q.	Lois du Québec
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
R.C.S.	Recueils des arrêts de la Cour suprême du Canada
R. de J.	Revue de jurisprudence
R.D.I	Recueil de droit immobilier
R. du B	Revue du barreau
R. du N	La Revue du notariat
R.D.U.S.	Revue de droit de l'Université de Sherbrooke
REJB	Répertoire électronique de jurisprudence du Barreau
R.J.Q.	Recueil de jurisprudence du Québec
R.J.T	Revue juridique Thémis
R.L.	Revue légale
RLRQ	Recueil des lois et des règlements du Québec
T.A.Q.	Tribunal administratif du Québec
W.W.R.	Western Weekly Reports

*À mes parents, qui m'ont enseigné qu'avec  
persévérance et travail, tout est possible*

*À mes enfants, puissiez-vous suivre cet  
enseignement*

*À Renaud*

## Remerciements

Vous êtes tellement nombreux à m'avoir donné envie d'entamer des études supérieures mais surtout, à m'avoir motivée à les compléter, que je m'en voudrais de vous oublier.

Donc, tout d'abord merci à mon directeur de recherche, le professeur Alain Roy, pour l'enthousiasme manifesté à l'égard de mon projet, pour tous vos commentaires et suggestions ainsi que pour votre disponibilité. Avoir l'occasion de vous côtoyer pendant ce projet a été un honneur pour moi.

Je tiens également à vous remercier, chers collègues de l'OACIQ pour votre intérêt à l'égard de mon sujet de recherche ainsi que pour vos encouragements.

À Hugo, Jules et Arthur, mes trois garçons, qui bien qu'ayant souvent subi la contrepartie de ce travail, ne s'en sont jamais plaints. J'espère vous avoir appris qu'il faut croire en soi. Les devoirs d'école sont finis mes chéris.

Finalement, à Renaud, mon conjoint, merci de croire en moi et de m'accompagner dans mes projets toujours plus fous les uns que les autres. Je t'aime.

# Introduction

*C'est la fortune et non la sagesse qui gouverne la vie.*

Théophraste

Au moment d'écrire ces lignes, de multiples scandales éclatent dans la haute sphère politique de notre société. Nos élus municipaux sont suspectés de s'en mettre plein les poches sur le dos de ceux qui les ont nommés, c'est la cohue totale dans le milieu de la construction et les mots « corruption » et « collusion » font quotidiennement les manchettes.

Ainsi, alors qu'il y a peu de temps, le Québec était insulté par l'article publié dans le magazine *Mc Leans*<sup>1</sup> et intitulé : « Quebec: The most corrupt province Why does Quebec claim so many of the nation's political scandals? », la boîte de pandore que ce texte avant-gardiste a ouverte nous forcera à admettre que parfois, la vérité n'est pas agréable à entendre.

Un climat de méfiance extrême est en place et, malheureusement pour nos politiciens, il ne reste plus que les commissions d'enquêtes et la multiplication de nouvelles lois pour rassurer la population sur leur intégrité.

Dans ce contexte, on peut se demander à quoi servent et comment sont appliquées les dispositions législatives adoptées afin de prévenir la corruption et la collusion. Pour y parvenir, nous devons comprendre les fondements de ces lois, leurs buts et leurs failles. Parmi ces dispositions législatives, on pense notamment à celles visant le contrôle des situations de conflits d'intérêts.

---

<sup>1</sup> Martin PATRIQUIN, *macleans.ca*, 24 septembre 2010, en ligne : <<http://www2.macleans.ca/2010/09/24/the-most-corrupt-province>> (consulté le 16 décembre 2013)

Avec tout ce que l'on entend dans l'actualité, on pourrait croire que le conflit d'intérêts est un vague concept omniprésent dans nos lois et règlements servant à sauvegarder les apparences. En effet, les dispositions législatives contrôlant les situations de conflits sont manipulés par ceux qu'ils ont pour mission de limiter et ce, afin de ne pas gêner leurs activités. Donc, on veut voir ce principe garant de probité dans nos textes de lois, dans la mesure où il ne constitue pas un obstacle.

Bref, les balises qu'impose cette notion se heurtent parfois aux fins visées par le monde des affaires. En effet, alors que les dispositions portant sur les conflits d'intérêts ont pour objectif de prévenir les situations où la loyauté est mise en péril, les restrictions qu'elles créent ne sont pas toujours en harmonie avec le monde des affaires, qui a généralement plutôt comme finalité la réalisation de profits.

À notre avis, le temps est venu de nous arrêter et de nous questionner sur ce qu'est exactement un conflit d'intérêts et bien qu'objectivement, il ne puisse avoir qu'une seule signification, sa portée pourra être modulée en fonction de la loi dans laquelle il est énoncé. Ainsi, lorsqu'il est mentionné dans une loi dont l'objectif est la protection du public, on peut penser qu'il aura une portée davantage large et libérale que dans une loi n'ayant pas cet objectif.

Puisque de nombreuses lois contiennent des dispositions législatives visant le contrôle des situations de conflit d'intérêts, il aurait été illusoire de penser être en mesure d'analyser chacune d'elles dans le cadre du présent mémoire. Nous avons donc choisi de cibler notre étude du concept dans le contexte d'une loi créée dans une perspective de protection du public, la *Loi sur le courtage immobilier*.

Le présent mémoire sera divisé en deux parties. La première sera consacrée à une étude générale du conflit d'intérêts et la seconde à l'étude du concept dans le cadre de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Comme nous l'aborderons dans le cadre des présentes, l'expression conflit d'intérêts date d'il y a longtemps. Mais d'où vient-elle et quelle est sa signification ? C'est dans la première partie de notre exposé que nous ferons cette étude du concept.

Pour ce faire, nous remonterons dans le temps à la recherche de ce qu'on peut penser être les origines de l'expression conflit d'intérêts. Nous verrons par suite son évolution et la place qu'il a occupée dans la *Coutume de Paris*, dans le *Code civil Français*, dans le *Code civil du Bas Canada* ainsi que dans le *Code civil du Québec*.

Par la suite, nous élaborerons un volet « lexique » dans lequel nous y étudierons notamment la signification de l'expression « conflit d'intérêts » et de ses déclinaisons. Cet exercice est important puisque le choix du législateur d'employer une déclinaison plutôt qu'une autre permet de déterminer son intention à l'égard des limites imposées à ceux qui sont assujettis aux dispositions portant sur les conflits d'intérêts. Lors de cette étude, nous constaterons que l'inégalité des dispositions législatives crée de la confusion.

La première partie de notre mémoire se terminera par l'analyse de certaines lois québécoises traitant du conflit d'intérêts et par l'étude de décisions clés portant sur le sujet. Cet exercice nous permettra de connaître la portée de l'expression et de déterminer si l'utilisation et l'interprétation adoptées par l'industrie du courtage immobilier au Québec sont au diapason avec le concept, d'une manière générale.

C'est dans la seconde partie de notre mémoire que nous traiterons du courtage immobilier au Québec. Nous y étudierons les trois lois sur le courtage immobilier ayant été en vigueur au Québec, leur finalité ainsi que les dispositions concernant les conflits d'intérêts qu'elles

contiennent. Ainsi, nous serons en mesure d'établir l'évolution desdites dispositions depuis l'adoption de la première version de la *Loi sur le courtage immobilier*.

L'analyse serait incomplète si nous omettions d'étudier la jurisprudence du Comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec<sup>2</sup> et de l'Organisme d'auto réglementation du courtage immobilier du Québec.

Ainsi, à la fin de ces deux parties de notre mémoire, nous comprendrons la signification du conflit d'intérêts et la portée que lui donne la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>3</sup> en vigueur au Québec. À la lumière de nos recherches, nous ferons un constat sur l'état du droit, 50 ans après l'entrée en vigueur de la première *Loi sur le courtage immobilier*<sup>4</sup>.

Ce constat, nous le ferons par la réponse que nous obtiendrons aux trois questions suivantes :

1. La Loi actuelle respecte-t-elle les fondements du conflit d'intérêts?
2. La Loi actuelle traite-t-elle la notion de conflit d'intérêts conformément à son contexte particulier?
3. Est-ce possible de réconcilier la Loi actuelle avec les fondements du conflits d'intérêts?

Nous verrons que la réponse à notre première interrogation sera négative puisque la *Loi sur le courtage immobilier* accepte certaines formes de conflits d'intérêts. D'ailleurs, non seulement la loi permet certaines situations de conflits d'intérêts mais le Comité de discipline également, par une interprétation restrictive des dispositions existantes.

---

<sup>2</sup> ci-après : « ACAIQ »

<sup>3</sup> RLRQ, c. C-73.2 (ci-après : « Loi actuelle »)

<sup>4</sup> LRQ, c. C-73 (ci-après : « Loi de 1962 »)

Nous regarderons donc, dans un deuxième temps, si l'utilisation et l'interprétation privilégiées par l'industrie du courtage immobilier de la notion de conflit d'intérêts, bien que ne respectant pas ces fondements généraux, respectent néanmoins le contexte particulier de la Loi actuellement en vigueur.

Encore fois, c'est une réponse négative que nous proposerons à cette question. En effet, la Loi actuelle a été créée dans une perspective de protection du public et l'OACIQ, constitué par cette loi, a pour mission, d'assurer la protection du public<sup>5</sup>. Les dispositions concernant les conflits d'intérêts devraient donc être davantage présentes dans ce type de loi. Or, nous verrons que la *Loi sur le courtage immobilier* n'en contient pas suffisamment.

Ainsi, dans un troisième temps, nous verrons comment réconcilier la *Loi sur le courtage immobilier* avec les fondements du conflit d'intérêts, tout en tenant compte des particularités de cette loi. À notre avis, cette réconciliation passe notamment par des modifications législatives visant à mieux encadrer les situations de conflits d'intérêts.

Ainsi, bien que la réponse à nos deux premières questions soit négative, nous proposerons, à la fin du présent mémoire, une solution favorisant un rapprochement entre la signification du conflit d'intérêts et le traitement et l'utilisation de cette notion par l'industrie du courtage immobilier au Québec.

Nous sommes devant l'évidence que la place qu'occupait jadis le courtier immobilier dans une transaction immobilière n'est plus la même. Une réforme législative, notamment en matière de conflit d'intérêts, participerait à redéfinir la place du courtier immobilier auprès des parties à une transaction, favorisant ainsi le recours à ses services.

Longtemps perçu par plusieurs comme un vendeur, le courtier immobilier ne peut plus se satisfaire de ce rôle qui ne se justifie plus et risque de disparaître au profit de technologies

---

<sup>5</sup> Loi actuelle, art. 32



dorénavant accessible au public. Il doit plutôt mettre de l'avant la plus-value de ses fonctions et qualités de conseiller et de stratège et pour y parvenir, le public doit notamment être assuré que le courtier immobilier est à l'abri de toute considération pouvant mettre en péril son jugement et la valeur des conseils prodigués. À notre avis, le législateur devrait profiter de la mutation que subie l'activité de courtier pour opérer des changements à l'égard des situations de conflits d'intérêts qui ne sont tolérées que par tradition.

# **PARTIE I - LE CONFLIT D'INTÉRÊTS : AUTOPSIE D'UNE EXPRESSION AUX AMBITIONS LOUABLES**

## **CHAPITRE I - ORIGINES ET LEXIQUE**

### **1.1 Retour dans le temps**

#### **1.1.1 L'égoïsme, valeur reconnue et acceptée**

La notion de conflits d'intérêts, bien que ne portant probablement pas cette dénomination, remonte sans aucun doute à la création de l'humanité. En effet, l'homme, cet être d'égoïsme, privilégiera, en cas de dilemme, ses intérêts à ceux des autres. D'ailleurs, dès sa naissance, on doit inculquer à l'enfant le respect, la patience et le partage, vertus qu'il réussira peut-être à acquérir aux termes de son éducation.

Cette nature profonde est malgré tout perçue d'une façon positive et légitime par la société. Pour n'en citer qu'un exemple, on peut penser au concept de contrainte, qui, en droit criminel, peut permettre à quelqu'un d'être disculpé d'une accusation d'avoir causé un tort à autrui dans le but de se préserver d'un autre mal<sup>6</sup>. Aux intérêts en opposition, on ne peut me reprocher de privilégier les miens.

---

<sup>6</sup> *Code criminel*, art. 17. « Une personne qui commet une infraction, sous l'effet de la contrainte exercée par des menaces de mort immédiate ou de lésions corporelles de la part d'une personne présente lorsque l'infraction est commise, est excusée d'avoir commis l'infraction si elle croit que les menaces seront mises à exécution et si elle ne participe à aucun complot ou aucune association par laquelle elle est soumise à la contrainte. Toutefois, le présent article ne s'applique pas si l'infraction commise est la haute trahison ou la trahison, le meurtre, la piraterie, la tentative de meurtre, l'agression sexuelle, l'agression sexuelle armée, menaces à une tierce personne ou infliction de lésions corporelles, l'agression sexuelle grave, le rapt, la prise d'otage, le vol qualifié, l'agression armée ou infliction de lésions corporelles, les voies de fait graves, l'infliction illégale de lésions corporelles, le crime d'incendie ou l'une des infractions visées aux articles 280 à 283 (enlèvement et séquestration d'une jeune personne) » ;

D'ailleurs, déjà vers 338 avant J.-C., Aristote, dans son célèbre ouvrage *Éthique à Nicomaque*<sup>7</sup>, s'exprimait sur l'involontarisme d'un acte commis sous contrainte lorsqu'il affirmait :

« On admet d'ordinaire qu'un acte est involontaire quand il est fait sous la contrainte, ou par ignorance. Est fait par contrainte tout ce qui a son principe hors de nous, c'est-à-dire un principe dans lequel on ne relève aucun concours de l'agent ou du patient si, par exemple, on est emporté quelque part, soit par le vent, soit par des gens qui vous tiennent en leur pouvoir. »

Nous sommes donc tous en accord avec le principe voulant que devant choisir entre deux maux, on ne se tiendra point rigueur d'avoir causé ou laissé survenir celui qui me tient le moins à cœur pour en prévenir un autre, m'apparaissant plus dommageable, peu importe les conséquences qui en résultent pour autrui.

Mais la contrainte est une circonstance d'exception et nous nous retrouvons bien plus souvent dans la situation où hors une quelconque menace, une décision doit être prise ou un acte doit être posé et que peu importe la décision, il comportera des aspects à la fois positifs et négatifs. C'est la conséquence inévitable de chaque choix.

Ceci étant, nous devons parfois éviter de nous retrouver dans des situations où l'on est susceptible de faire un choix qui serait à notre avantage et au détriment de personnes à qui nous devons loyauté. Par exemple, notre employeur ou un client envers qui nous nous sommes engagés. Se retrouver dans cette délicate position nous place alors en situation de conflit d'intérêts.

---

<sup>7</sup> en ligne : < [http://fr.wikisource.org/wiki/Éthique\\_à\\_Nicomaque](http://fr.wikisource.org/wiki/Éthique_à_Nicomaque) > (site consulté le 16 décembre 2013)

### 1.1.2 Origines

Bien que l'on ne puisse connaître le moment précis de la création de l'expression « conflit d'intérêts », les divers textes répertoriés indiquent qu'au plus tard au moment de la naissance de l'état de droit, pendant la période classique de la Grèce Antique, soit vers l'an 500 avant J.-C., le mécanisme prend forme lorsqu'on assimile à une injustice le fait de tirer avantage d'une information obtenue par ses fonctions. Ainsi, selon le philosophe Jacques Dufresne<sup>8</sup>, Solon, créateur de la première constitution, en aurait lui-même été accusé :

« Saviez-vous que Solon, ce législateur vénéré de Platon et d'Aristote, a été accusé de son vivant de conflits d'intérêts? Solon a écrit sa constitution, sous la forme d'un poème, au début du VI<sup>e</sup> siècle avant Jésus-Christ. Au cours des deux siècles précédents, les grands propriétaires terriens de l'Attique avaient abusé de leur pouvoir au point de réduire fréquemment à l'esclavage les petits propriétaires qui n'arrivaient pas à payer leurs dettes. L'une des lois imposées par Solon fut une ordonnance portant sur l'effacement de toutes les dettes relatives à la terre. Voici ce que raconte Plutarque à ce sujet:

"Cette ordonnance lui attira le plus fâcheux déplaisir qu'il put éprouver. Pendant qu'il s'occupait de cette abolition, qu'il travaillait à la présenter sous les termes les plus insinuants, et mettre en tête de sa loi un préambule convenable, il en communiqua le projet à trois de ses meilleurs amis, Conon, Clinias et Hipponicus, qui avaient toute sa confiance. Il leur dit qu'il ne toucherait pas aux terres, et qu'il abolirait seulement les dettes. Ceux-ci, se hâtant de prévenir la publication de la loi, empruntent à des gens riches des sommes considérables, et en achètent de grands fonds de terres. Quand le décret eut paru, ils gardèrent les biens, et ne rendirent pas l'argent qu'ils avaient emprunté. Leur mauvaise foi excita des plaintes amères contre Solon, et le fit accuser d'avoir été non la dupe de ses amis, mais le complice de leur fraude. Ce soupçon injurieux fut bientôt détruit, quand on le vit, aux termes de sa loi, faire la remise de cinq talents qui lui étaient dus, ou même de quinze, selon quelques auteurs." »

---

<sup>8</sup> Jacques DUFRESNE, « Pour une éthique réaliste », *Agora.qc.ca*, 1<sup>er</sup> avril 2012, en ligne : [http://agora.qc.ca/documents/conflit\\_dinterets--pour\\_une\\_ethique\\_realiste\\_par\\_jacques\\_dufresne](http://agora.qc.ca/documents/conflit_dinterets--pour_une_ethique_realiste_par_jacques_dufresne) (site consulté le 16 décembre 2013)

À notre avis, bien que le comportement reproché relève d'avantage du délit d'initié<sup>9</sup> que du conflit d'intérêts, les deux concepts ont tout de même un point commun, soit la prohibition de l'utilisation d'informations privilégiées (délict d'initié) ou d'une position privilégiée (conflit d'intérêts) qui peuvent donner lieu à l'obtention d'un avantage.

Donc, dès cette lointaine époque, on perçoit déjà négativement le fait de tirer profit d'une information que l'on aurait obtenue n'eut été de ses fonctions privilégiées.

Ainsi, le conflit d'intérêts est intimement lié au concept de justice, ou plutôt d'injustice, ce qui explique certainement ses origines lointaines. D'ailleurs, Platon, Socrate et, plus récemment, Rousseau font état de la justice ou de l'équité, valeurs que visent à protéger les dispositions contrôlant les situations de conflit d'intérêts.

S'exprimant à propos de la société de droit, l'auteur Éric Delassus<sup>10</sup> identifie la problématique à ce moment innommée par Rousseau, mais qui existe toujours et qui se matérialise souvent en conflit d'intérêts :

« Comme nous l'avons déjà souligné l'histoire commence mal, selon Rousseau, et c'est la raison pour laquelle les institutions imparfaites qui furent instaurées dès les premiers moments de la société pour garantir d'abord la paix et la sécurité des hommes puis leur liberté produisirent ensuite le contraire des effets escomptés. Si les hommes eurent en effet besoin de lois et de chefs c'est qu'ils n'étaient pas raisonnables et avaient besoin d'être guidés et contraints d'obéir aux principes qu'ils s'étaient fixés. Cependant le problème se posant alors est celui de la nature de ceux qui gouvernent, ils n'ont aucune raison d'être plus sages que ceux sur qui ils exercent leur pouvoir et donc ils auront rapidement tendance à en abuser pour

---

<sup>9</sup> « C'est un acte illégal qui consiste à acheter ou à vendre des titres en utilisant une information qui n'est pas accessible au public. La communication d'information privilégiée peut également être considérée un délict d'initié. », AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS, *Glossaire financier*, en ligne : <<http://www.lautorite.qc.ca/fr/d-fr-conso.html>> (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>10</sup> « La conception de l'Histoire dans *Le Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes et dans le Contrat social* » edelassus.free.fr, 1998, en ligne : <[http://edelassus.free.fr/Bienvenue\\_files/rousseau\\_histoire.pdf](http://edelassus.free.fr/Bienvenue_files/rousseau_histoire.pdf)> (site consulté le 16 décembre 2013)

satisfaire leur amour-propre (corruption de l'amour de soi) et les intérêts particuliers qui l'accompagnent. »<sup>11</sup>

Si cet exemple relève d'une situation de gouvernance, il exprime toutefois le comportement prévisible de toute personne se trouvant en conflit d'intérêts.

La corruption, l'injustice et l'inégalité semblent donc s'être conceptualisées avec la naissance de l'état de droit. Évidemment, à partir du moment où la propriété est devenue une réalité humaine, il est devenu inévitable que pour protéger mon bien, je dois avant tout me protéger des autres. La méfiance de ses concitoyens et l'assurance de la protection de l'intégrité deviennent donc des préoccupations au cœur de notre quotidien et se transposeront dans nos lois.

La finalité du conflit d'intérêts est donc la prévention de la tentation. Si certains n'ont pas besoin de règles pour y résister, d'autres, à la morale élastique, n'auront aucun scrupule à s'approprier les fruits de leur position avantageuse. Puisque l'on ne peut départager les deux catégories de personnes, on doit se méfier de tous.

Voyons maintenant comment notre système législatif répondra à cette préoccupation.

### **1.1.3 Son apparition dans nos lois**

#### **1.1.3.1 La *Coutume de Paris***

La *Coutume de Paris* est codifiée en 1510<sup>12</sup>. Contrairement au *Code civil Français*, elle aura force de loi au Québec, bien que d'une manière interrompue<sup>13</sup>, jusqu'en 1866, année de l'entrée en vigueur du *Code civil du Bas Canada*.

---

<sup>11</sup> Les soulignés sont de la soussignée

<sup>12</sup> V.-A. POULENC, « La Coutume de Paris », Paris, 1900, p. 341, en ligne : <<http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5432860f>> (site consulté le 16 décembre 2013); Yves F. ZOLTVANY, « Esquisse de la Coutume de Paris », *Erudit.org*, p. 3, en ligne :

Loin d'être exhaustive, la *Coutume de Paris* ne comprenait, dans sa première version, que 180 articles. Rapidement devenue désuète, elle est révisée à la suite d'une ordonnance, en 1579, de Henri III<sup>14</sup>. Elle était à cette époque essentiellement constituée du regroupement des coutumes relatives au mariage, aux successions et au droit de propriété.

Par ailleurs, on n'y retrouve pas spécifiquement de dispositions concernant les conflits d'intérêts et, plus globalement, les concepts d'« éthique » ou de « moralité » ne semblent pas plus avoir eu une place dans les premières codifications des coutumes.

### **1.1.3.2 Code civil Français**

Le C.c.fr., également connu sous le nom de « Code Napoléon », est achevé et promulgué le 21 mars 1804<sup>15</sup>. Malgré les nombreuses modifications qui y ont été apportées par la suite, il demeure assez représentatif du droit actuellement en vigueur, tant en France qu'au Québec. En effet, sa forme de même que plusieurs principes qui y sont contenus sont encore en vigueur 200 ans plus tard. Le principe de la non rétroactivité des lois en est un exemple<sup>16</sup>.

---

<<http://www.erudit.org/revue/haf/1971/v25/n3/303092ar.pdf> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>13</sup> Marie-Ève ARBOUR, « Fragments de droit québécois et canadien – Histoire, mixité, mutations », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 15 et suivantes et p. 184 et suivantes

<sup>14</sup> Y.-F. ZOLTANY, préc., note 12

<sup>15</sup> Jean LECLAIR, « Le Code civil des Français de 1804 : une transaction entre révolution et réaction », (2002) 36 R.J.T. 1, p. 6

<sup>16</sup> *Loi d'interprétation*, RLRQ, c. I-16, art. 50 « Nulle disposition légale n'est déclaratoire ou n'a d'effet rétroactif pour la raison seule qu'elle est énoncée au présent du verbe » ; Pierre-André CÔTÉ, « Interprétation des lois », 4<sup>ième</sup> édition, Montréal, Les éditions Thémis, 2009, p. 144 : « Le principe général de la non-rétroactivité ne reçoit pas, en droit canadien, de consécration dans un texte législatif de portée générale. Principe fondamental issu du « *jus commune* » européen, il eut sans doute été superflu de le consacrer dans un texte. La loi rétroactive doit en effet rester exceptionnelle. Le besoin de sécurité dans la vie juridique s'oppose à ce que des actes accomplis sous l'empire d'une loi soient, après coup, appréciés par rapport à des règles qui n'existaient pas jusqu'alors ».

Des 2281 articles s'y trouvant à l'origine<sup>17</sup>, ceux ayant retenu notre attention sont les articles 1596 et 1597 qui prévoient:

« **1596** Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées,

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;  
Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;  
Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins;  
Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

**1597** Les juges, leurs suppléants, les commissaires du Gouvernement, leurs substituts, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunaux dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts. »

Encore aujourd'hui, ces dispositions se retrouvent quasiment mot pour mot dans nos lois. Elles constituent des illustrations du malaise entourant les situations de conflits d'intérêts. Et même s'il n'a jamais eu force de loi au Québec, le C.c.fr. a grandement inspiré la rédaction du *Code civil du Bas Canada*, tant quant à sa forme que quant à son contenu<sup>18</sup>.

### 1.1.3.3 *Code civil du Bas Canada*

À la suite de la colonisation de la ville de Québec, vers 1627, la *Coutume de Paris* est introduite au Québec<sup>19</sup>. Le droit coutumier alors en vigueur sera, à compter de 1774, régit par un bi-juridisme, soit le droit français pour ce qui concerne les matières civiles et le droit britannique pour les matières criminelles et, plus généralement, le droit public<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> J. LECLAIR, préc., note 15

<sup>18</sup> M.-E. ARBOUR, préc., note 13 aux pages 21 et 237

<sup>19</sup> *Id.*, p. 9

<sup>20</sup> *Id.*, p. 21



Ainsi, jusqu'en 1866, la *Coutume de Paris* est applicable sur le territoire du Bas-Canada pour les matières relatives au droit civil. Puis en 1866, après des travaux qui débutèrent en 1859, entre en vigueur le C.c.B.C. Fortement inspiré du C.c.fr., il remplacera le droit issu de la *Coutume de Paris* de même que certains principes issus du droit anglais<sup>21</sup>.

Dans le C.c.B.C., on remarque la présence de plusieurs articles portant, directement ou indirectement, sur le conflit d'intérêts. Ainsi, le titre portant sur la vente prévoit aux articles 1484 et 1485 :

« **1484** Ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-mêmes ni par parties interposées, les personnes suivantes, savoir :

Les tuteurs et curateurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle, excepté dans les cas de vente par autorité judiciaire :

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

Les administrateurs ou syndics, des biens qui leur sont confiés, soit que ces biens appartiennent à des corps publics ou à des particuliers :

Les officiers publics, des biens nationaux dont la vente se fait par leur ministère;

L'incapacité énoncée dans cet article ne peut être invoquée par l'acheteur; elle n'existe qu'en faveur du propriétaire ou autre partie ayant un intérêt dans la chose vendue.

**1485** Les juges, les avocats et procureurs, les greffiers shérifs, huissiers et autres officiers attachés aux tribunaux ne peuvent devenir acquérir des droits litigieux qui sont de la compétence du tribunaux dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions. »

L'article 1706 se trouvant dans le titre « du mandat » prévoit par ailleurs que :

« **1706** Un agent, employé pour acheter ou vendre quelque chose ne peut en être l'acheteur ou le vendeur pour son compte. »<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> *Id.*, p. 30 et 184

Ainsi, bien que les règles relatives au mandat prohibent au mandataire, depuis au moins 1866 d'acquiescer le bien qu'il est chargé de vendre, l'article 1735<sup>23</sup> consacre toutefois le droit de la double représentation du courtier :

« 1735 Le courtier est celui qui exerce le commerce ou la profession de négociant entre les parties les achats et ventes ou autres opérations licites.

Il peut être le mandataire des deux parties et par ses actes les obliger toutes deux relativement à l'affaire pour laquelle elles l'emploient»<sup>24</sup>

Le législateur a créé un régime d'exception à l'égard des situations de conflit d'intérêts du courtier en prévoyant qu'il peut agir pour les deux parties impliquées dans une transaction<sup>25</sup>. Or, en permettant au courtier de représenter, dans une même transaction, les deux parties, le courtier se retrouve au centre d'intérêts divergents, voire opposés. Nous concevons mal comment il parviendra à concilier ses obligations de conseil et de loyauté à l'égard des deux parties à la fois<sup>26</sup>.

---

<sup>22</sup> Il est fort intéressant de constater que la codification du conflit d'intérêts, à cette époque, ne s'adressait pratiquement qu'aux matières relatives au commerce.

<sup>23</sup> Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, « Code civil Annoté », Tome 1 livres 1 à 4 2012, 15<sup>ième</sup> édition Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1988

<sup>24</sup> Cette disposition législative n'a pas été intégrée au *Code civil du Québec*

<sup>25</sup> *Aubut c. Gareau*, (1918) 27 B.R. 474 dans laquelle la Cour du Banc du Roi affirme au contraire que « personne ne peut être le mandataire salarié de deux parties dont les intérêts sont opposés, tel qu'un vendeur et un acheteur ou deux échangistes. Dans ce cas, si l'acheteur ou un des échangistes a promis de payer à l'agent une commission, sachant que ce dernier représentait également l'autre partie, ce contrat est immoral et nul. »; *Brouillet c. Lepage Limitée*, (1925) 38 B.R. 143 ; *Dupuis c. Breton*, [1942] C.S. 49 ; *Roy c. Dupré*, [1943] R.L. 343 ; *Dagenais c. Dionne*, [1947] C.S. 352 ; *C. c. Danker*, [1951] C.S. 392; *Betty c. Inns*, [1953] B.R. 349 ; *Disante c. Longato*, [1973] C.S. 606 ; Nicole LADOUCEUR, « Le contrôle des conflits d'intérêts : mesures législatives et murailles de Chine », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993, p. 30. Selon l'auteure, cette situation pourrait être qualifiée de conflit d'intérêts toléré; Henri RICHARD, « Le courtage immobilier au Québec », 3<sup>ième</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 141

<sup>26</sup> William F. FOSTER, « Dual Agency : Its implication for the real estate Brokerage Industry », (1989) dans Meredith Lect., 73, p. 76;

À l'égard du notaire, qui se trouve également au centre d'intérêts divergents, sa situation est différente du courtier puisqu'il doit agir avec impartialité<sup>27</sup>. Cette obligation est prévue aux articles 10 et 11 de la *Loi sur le notariat*<sup>28</sup> :

« **10.** Le notaire est un officier public et collabore à l'administration de la justice. Il est également un conseiller juridique.

En sa qualité d'officier public, le notaire a pour mission de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité qui s'attache aux actes de l'autorité publique, d'en assurer la date et, s'il s'agit d'actes reçus en minute, d'en conserver le dépôt dans un greffe et d'en donner communication en délivrant des copies ou extraits de ces actes.

**11.** Dans le cadre de sa mission d'officier public, le notaire a le devoir d'agir avec impartialité et de conseiller toutes les parties à un acte auquel elles doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité. »

Ainsi, contrairement au courtier immobilier, le notaire ne représente pas une partie à une transaction et il doit nécessairement se retrouver au centre d'intérêts opposés.

En 1994, le C.c.B.C. est remplacé par le *Code civil du Québec* qui est, encore à ce jour, en vigueur. Tel que nous le verrons dans le prochain chapitre, le C.c.Q. contient un certain nombre d'articles pertinents aux fins des présentes.

Finalement, l'importance du contrôle des situations de conflit d'intérêts atteint un point culminant en 2010 avec l'entrée en vigueur *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*<sup>28a</sup>.

---

<sup>27</sup> Alain ROY, « Notariat et multidisciplinarité : reflet d'une crise d'identité professionnelle ? », (2004) 106 R. du N., 1

<sup>28</sup> RLRQ, c. N-3

<sup>28a</sup> RLRQ, E-15.1.0.1

## 1.2 Étymologie

En prélude à notre analyse, il nous apparaît pertinent de réfléchir sur la signification et l'origine des mots « conflit » et « intérêt ». D'une part, pour connaître la signification de ces deux termes, et d'autre part, parce que l'on doit savoir si c'est leur sens propre ou figuré qui donne une signification à l'expression « conflit d'intérêts ».

### 1.2.1 Conflit

Ce mot provient du latin « conflictus » et a pour synonyme heurt, choc, lutte, combat.

Selon le Centre national de ressources textuelles et lexicales<sup>29</sup>, la définition usuelle du mot « conflit » est la suivante :

« Choc, heurt se produisant lorsque des éléments, des forces antagonistes entrent en contact et cherchent à s'évincer réciproquement. »

Par ailleurs, sa signification est modulée selon la discipline qui l'emploie. Ainsi, les définitions déontologique et éthique proposées attribueront divers sens au terme « conflit ».

#### 1.2.1.1 déontologie

La déontologie constitue « l'ensemble des principes juridiques et moraux qui régissent l'exercice d'une profession ou d'une fonction »<sup>30</sup>. Erronément appelées « règles d'éthique », elles constituent notamment l'ensemble des comportements attendus des membres d'une même profession. Elles incluent les valeurs au cœur de l'exercice de cette profession mais également les comportements prohibés. On peut donc s'attendre à ce qu'une définition

---

<sup>29</sup> en ligne : <<http://www.cnrtl.fr/definition/conflit>> (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>30</sup> Hubert REID, « Dictionnaire de droit québécois et canadien », 4<sup>ième</sup> édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010

« déontologique » d'un terme quelconque ait une connotation plus répressive, plus policière. « La déontologie pense donc le rapport de l'agent moral à la règle selon un modèle que l'on qualifie de « command and control ». Il n'est attendu et exigé qu'une seule chose : l'obéissance à la règle »<sup>31</sup>.

La « science » de la déontologie définit de la manière suivante le conflit : « Lutte ou antagonisme entre principes, personnes, nations, tendances ou encore, devoirs »<sup>32</sup>.

Bien que l'objet soit différent et relève davantage de la moralité, on parle également, dans la définition déontologique, d'un antagonisme. Mais cette fois-ci, plutôt que d'utiliser le mot « choc » ou « heurt », on emploie le terme « lutte ». Nous sommes d'avis que ce mot réfère davantage à l'idée d'une confrontation, d'une bataille que « choc » et « heurt », qui, quant à eux, évoquent une incompatibilité.

### 1.2.1.2 Éthique

Les termes « déontologie » et « éthique » sont souvent indifféremment employés comme synonymes, alors qu'ils n'en constituent pas. Dans un texte publié en 2011, l'auteur Luc Bégin les distingue d'ailleurs ainsi : « Les registres des valeurs et des principes seraient ainsi le propre du domaine de l'éthique alors que le registre des règles caractériserait la déontologie »<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Luc BEGIN, « Légiférer en matière d'éthique : Le difficile équilibre entre l'éthique et la déontologie, Éthique publique » en ligne, vol. 13, no. 1 (2011), mis en ligne le 20 décembre 2011. URL : < <http://ethiquepublique.revues.org/361> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>32</sup> Noëlla BARAQUIN et Anne BEAUDART, « Dictionnaire de philosophie », Paris, Armand Colin., 1995, p.64, en ligne : < [http://observatoireconflits.org/4.1\\_definitions.html#philosophie](http://observatoireconflits.org/4.1_definitions.html#philosophie) > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>33</sup> L. BEGIN, préc. note 31, à la page 5 : « Sans grande surprise, les *Notes explicatives* de la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale reprennent une semblable distinction. Cette loi, qui crée cette fois une obligation aux municipalités d'adopter un code d'éthique et de déontologie applicable aux élus et d'en adopter également un autre applicable aux employés municipaux, « [...] édicte que ces codes doivent énoncer les principales valeurs de la municipalité en matière d'éthique et des règles déontologiques qui doivent guider, selon le cas,

L'éthique se définit également comme « la morale, les valeurs qui peuvent être appliquées personnellement ou professionnellement »<sup>34</sup>.

L'éthique et la morale renvoient tous deux à la « conscience », à un code de valeurs personnelles et le contexte professionnel est absent. « L'éthique fait appel à la capacité de réflexion et à l'autonomie des agents qui devraient dès lors être en mesure de choisir les actes qu'ils poseront en fonction des valeurs que ces comportements incarnent »<sup>35</sup>.

---

les élus ou les employés municipaux.» (Assemblée nationale du Québec, 2010b) Les valeurs relèveraient ainsi ici aussi de l'éthique et les règles, de la déontologie.

La distinction générale ainsi posée entre l'éthique et la déontologie rejoint assez largement ce que l'on retrouve dans la littérature québécoise en éthique appliquée aux organisations. Il est devenu courant en effet d'associer le registre des valeurs à l'éthique et celui des règles à la déontologie (Legault, 1999; Boisvert *et al.*, 2003). Sans entrer dans le détail des raisons qui justifient cette distinction, on pourra comprendre aisément l'importance de cette dernière en prenant pour exemple la déontologie professionnelle. Au Québec, toutes les professions reconnues par le législateur sont constituées en ordre professionnel. L'article 23 du Code des professions stipule [sic] que la fonction première des ordres professionnels est la protection du public et l'article 87 leur fait obligation de se doter d'un code de déontologie. Cette visée de protection du public est posée comme étant nécessaire du fait que le professionnel se retrouve dans une position où il lui serait possible, s'il le désirait, de causer des préjudices à son client. Le code de déontologie est un des mécanismes mis en place afin de garantir au public que le professionnel agira de façon compétente et intègre. On y retrouve l'ensemble des devoirs et obligations imposés aux professionnels dans l'exercice de leur profession. Ces devoirs et obligations sont autant de règles dont le respect est impératif ; le défaut de s'y conformer entraîne une sanction, s'il est porté à la connaissance des autorités compétentes (en l'occurrence, ici, le syndic de l'ordre auquel appartient le professionnel fautif). Dans ce contexte, la déontologie consiste donc en une codification qui se rapproche du modèle juridique où sont énoncées des règles contraignantes et où sont mis en place des mécanismes d'enquête et de sanction. »

<sup>34</sup> L'INTERNAUTE.COM, en ligne :

< <http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/ethique> > (site consulté le 16 décembre 2013 )

<sup>35</sup> *Id.*, p. 5

La définition éthique (ou morale) du conflit concerne donc « l'opposition entre des personnes, des conceptions du monde, des valeurs et/ou des actions »<sup>36</sup>.

Ainsi, on peut d'ores et déjà affirmer que pour qu'il y ait conflit d'intérêts, il faut que les intérêts en présence soient opposés, qu'ils se heurtent. Il n'y aura évidemment pas d'antagonisme s'il y a convergence vers un but, un intérêt commun.

### **1.2.2 Intérêt**

Contrairement au mot « conflit » dont les définitions sont assez similaires, le mot « intérêt » revêt diverses significations bien différentes les unes des autres. Il peut être utilisé lorsque l'on parle de quelque chose qui attire notre curiosité, ou encore pour exprimer ce que les institutions financières exigent en contrepartie d'un prêt, le « taux d'intérêts ». Ce ne sont toutefois pas ces définitions qui nous « intéressent ».

En effet, c'est plutôt lorsqu'employé pour désigner un avantage que ce mot présente un « intérêt » certain. Ainsi, bien qu'elle constitue une source non académique, la définition suivante nous semble la plus appropriée aux fins visées par notre étude :

« Du latin interest, de interesse (« importer, être important ») composé du préfixe inter- et du verbe esse (« être »).

Du latin inter- et du verbe esse. Inter exprime l'espacement, la répartition ou la relation réciproque.

Ce qui importe, ce qui convient, en quelque manière que ce soit, à l'utilité, à l'avantage d'une personne ou d'une collectivité, d'un individu ou d'une personne morale, en ce qui concerne soit leur bien physique et matériel, soit leur bien intellectuel et moral, soit leur considération et leur honneur.

Sentiment qui nous attache à nos avantages, qui nous fait rechercher l'agréable ou l'utile, le bien-être, la fortune, le profit. »<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> OBSERVATOIRE DES CONFLITS URBAINS ET PERIURBAINS, en ligne < [http://observatoireconflits.org/4.1\\_definitions.html#morale](http://observatoireconflits.org/4.1_definitions.html#morale) > (site consulté le 16 décembre 2013)

### 1.2.3 « Conflit d'intérêts »

Le jumelage des mots « conflit » et « intérêts » pourrait donc, d'un point de vue strictement littéral, avoir pour résultat la définition suivante : « Opposition ou choc de choses qui nous importent ».

Dans l'arrêt *MacDonald*<sup>38</sup>, la Cour suprême du Canada a défini de la manière suivante le conflit d'intérêts :

« lorsque les intérêts en présence sont tels que l'avocat pourrait être porté à préférer certains d'entre eux à ceux d'un client actuel ou éventuel ou qu'il serait à craindre que son jugement et sa loyauté, envers celui-ci puissent en être défavorablement affectés. »

Nous avons également répertorié plusieurs autres définitions du conflit d'intérêts. Premièrement, le site internet Wikipedia<sup>39</sup> suggère :

« Un conflit d'intérêts apparaît quand un individu ou une organisation est impliquée dans de multiples intérêts, l'un d'eux pouvant corrompre la motivation à agir sur les autres.

Un conflit d'intérêts apparaît ainsi chez une personne ayant à accomplir une fonction d'intérêt général et dont les intérêts personnels sont en concurrence avec la mission qui lui est confiée par son administration ou son entreprise. Le conflit d'intérêts est plus fréquent dans certaines professions réglementées. Ces professions s'organisent généralement autour d'une charte de déontologie car ces intérêts en concurrence compliquent la tâche à accomplir avec neutralité ou impartialité.

---

<sup>37</sup> en ligne : < <http://fr.wiktionary.org/wiki/int%C3%A9r%C3%AAt> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>38</sup> *MacDonald c. Martin*, [1990] 3 R.C.S. 1235, p. 1245

<sup>39</sup> En ligne : < [http://fr.wikipedia.org/wiki/Conflit\\_d%27int%C3%A9r%C3%AAts](http://fr.wikipedia.org/wiki/Conflit_d%27int%C3%A9r%C3%AAts) > (site consulté le 16 décembre 2013)



Le conflit d'intérêts n'est pas, en droit français, un délit civil ou pénal. C'est la prise illégale d'intérêt qui peut en découler et qui est, quant à elle, un délit.

Même s'il n'y a aucune preuve d'actes préjudiciables, un conflit d'intérêts peut créer une apparence d'indélicatesse susceptible de miner la confiance en la capacité de cette personne à assumer sa responsabilité. »

Bien que cette définition semble concerner une situation de conflit d'intérêts « potentiel »<sup>40</sup>, ce n'est pas le cas. En effet, dès qu'une personne se retrouve au centre d'intérêts opposés, le conflit d'intérêts est bien présent, il est réel. Tel que nous l'analyserons<sup>41</sup>, le conflit d'intérêts potentiel n'existe pas, c'est-à-dire que la situation donnera potentiellement lieu à un conflit d'intérêts.

En effet, une personne se trouvant en situation de conflit d'intérêts aura commis une double infraction si elle collecte l'avantage résultant de la situation conflictuelle.

Quant au site français Jureka<sup>42</sup>, il propose plutôt la définition suivante :

« Un conflit d'intérêt désigne toute situation avérée ou apparente dans laquelle un professionnel ou une organisation possède un intérêt direct ou indirect pouvant corrompre la manière et la motivation dont lui-même ou un de ses collaborateurs accomplit ses fonctions ou ses responsabilités dans une entreprise ou une institution. »

Cette définition exprime bien que la preuve d'un préjudice octroie une portée trop restrictive au but visé par les conflits d'intérêts.

Pour sa part, l'*Institut Français des Administrateurs*<sup>43</sup> est d'avis qu'un « Un conflit d'intérêts nait d'une situation dans laquelle un administrateur détient ou sert, à titre privé, des intérêts qui pourraient avoir une influence sur son objectivité dans l'exercice de sa fonction. »

---

<sup>40</sup> *Infra*, p. 26

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> JUREKA, FOURNISSEUR D'ACCES AU DROIT, en ligne : <<http://www.jureka.fr/dico-francais-droit/lettre-c/definition-conflit-d-interet>> (site consulté le 16 décembre 2013)

Quant au *Club DJS, Droits, Justice & Sécurités*<sup>44</sup>, on peut lire sur son site internet, à propos d'une situation de conflit d'intérêts :

« le fait, par toute personne, de détenir des informations, de s'acquitter de ses fonctions ou de ses responsabilités, dans un sens qui pourrait, en dehors de ces fonctions ou responsabilités, l'avantager ou avantager l'un de ses proches ou l'une de ses relations, sur un plan moral, professionnel ou économique. »

En 1968, l'auteur Patrice Garant<sup>45</sup> écrivait que le conflit d'intérêts est : « une situation dans laquelle une même personne a à choisir entre la poursuite de deux intérêts divergeant ».

L'auteure Margaret Young<sup>46</sup> définit pour sa part ainsi le conflit d'intérêts réel : « une situation dans laquelle un ministre a connaissance d'un intérêt pécuniaire privé suffisant pour influencer sur l'exercice de ses fonctions et responsabilités officielles. »

Finalement, selon l'auteure Nicole Ladouceur<sup>47</sup>, le conflit d'intérêts « présuppose une situation dans laquelle il existe deux ou plusieurs intérêts tout à fait légitimes, lesquels se concurrencent et de ce fait deviennent potentiellement conflictuels »<sup>48</sup>.

---

<sup>43</sup> INSTITUT FRANÇAIS DES ADMINISTRATEURS, « Note de synthèse de la commission déontologie de l'IFA Administrateurs & conflits d'intérêts » en ligne :

< [http://www.corpgov.deloitte.com/binary/com.epicentric.contentmanagement.servlet.ContentDeliveryServlet/FrFre/Documents/Board%20of%20Directors/IFA\\_Conflitdinteret.pdf](http://www.corpgov.deloitte.com/binary/com.epicentric.contentmanagement.servlet.ContentDeliveryServlet/FrFre/Documents/Board%20of%20Directors/IFA_Conflitdinteret.pdf) > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>44</sup> « Prévenir et réprimer le conflit d'intérêts : une nécessité démocratique », en ligne :

< <http://www.droits-justice-et-securites.fr/2010/11/prevenir-et-reprimer-le-conflit-dinterets-une-necessite-democratique/> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>45</sup> « Les conflits d'intérêts en droit public dans le droit québécois », (1968) 6 Col. I Dr. Comp. 215, p. 216.

<sup>46</sup> « Les conflits d'intérêts : principaux aspects » Ottawa, Service de la recherche, Bibliothèque du parlement, 1992, en ligne : <<http://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/BP/bp362-f.htm>>, p. 4 (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>47</sup> N. LADOUCEUR, préc., note 25, p. 21

<sup>48</sup> L'auteure poursuit son texte en affirmant que : « Une fois le choix fait entre son propre intérêt et celui de la personne envers laquelle existe une obligation d'agir, le conflit en soi

Bien que ces définitions soient toutes distinctes, aucune d'entre elles ne requiert la démonstration de la prise illégale d'intérêts<sup>49</sup>. Nous avons également répertorié diverses expressions employées pour décrire une situation de conflit d'intérêts. L'une d'entre elles est celle proposée par Alain R. Roy dans son mémoire de maîtrise<sup>50</sup>. L'auteur expose au sujet d'un concept bien connu en matière de droit municipal qu'il qualifie, à l'instar de plusieurs auteurs, de « devoir de désintéressement » :

« En raison de leur rôle et responsabilités en ce qui a trait à la réalisation du bien collectif, les membres oeuvrant dans le service public (y compris les élus municipaux) sont investis du devoir de désintéressement et d'impartialité que Garant décrit comme suit:

Un service ne peut être authentiquement public, c'est-à-dire au service de l'intérêt général, si ceux qui participent à son fonctionnement s'y laissent guider par leur intérêt propre ou tout autre intérêt particulier auquel il aurait partie liée. [...] La règle de désintéressement est une exigence de moralité administrative qui découle de la notion même de service public parce que l'agent public, quel que soit son rang ou son statut, est essentiellement et exclusivement au service de la collectivité. L'agent public, du fait qu'il est au service de l'intérêt général, doit pratiquer une éthique, une moralité administrative qui ne saurait tolérer ni la corruption, ni la fraude, ni le trafic d'influence, mais aussi exige que l'agent lui-même évite de se placer dans des situations où ses intérêts personnels risquent d'être substitués à l'intérêt public. »

Le courtier immobilier a, sans contredit, ce devoir de désintéressement à l'égard du client pour lequel il s'est engagé. Ce « désintérêt » rassurera à la fois le client qui se sentira protégé et bien représenté, de même que le public en général, quant à la fiabilité du système de courtage

---

cesse d'exister », affirmation avec laquelle nous sommes toutefois en désaccord puisque la prise illégale d'intérêts n'annihile pas le conflit.

<sup>49</sup> P. GARANT, préc., note 45, à la page 217, le conflit d'intérêt : « n'implique pas nécessairement qu'il y a ou qu'il y aura corruption, mais elle crée une situation telle que, la faiblesse humaine étant ce qu'elle est, l'intérêt privé risque d'être préféré à l'intérêt public. »

<sup>50</sup> « Éthique et gouvernance Les règles qui régissent la prévention et la sanction des conflits d'intérêts chez les élus municipaux », Montréal, Faculté des études supérieures et postdoctorales, Université de Montréal, 2009, p. 9

immobilier en place au Québec. Toutefois, la codification dans le C.c.B.C.<sup>51</sup> de la légalité de la double représentation du courtier constitue une réserve certaine à l'égard des limites de l'application du concept de conflit d'intérêts chez les courtiers immobiliers qui peuvent agir à la fois pour un client vendeur et pour un client acheteur dans le cadre d'une même transaction<sup>52</sup>.

Nous verrons maintenant qu'il existe un certain nombre de déclinaisons du concept de conflit d'intérêts. Afin de découvrir si le législateur a voulu encadrer le conflit d'intérêt en soi, ou l'une desdites déclinaisons, il est nécessaire de s'attarder au texte de loi.

### **1.3 Qualification du conflit d'intérêts dans les lois et textes réglementaires**

En parcourant les divers textes et lois traitant du sujet, on constate rapidement que le conflit d'intérêts est qualifié de diverses façons, lesquelles modifient substantiellement la signification et la portée de l'expression. Nous notons également que certains textes de loi imposent aux personnes se retrouvant dans cette délicate situation, une obligation de dénonciation<sup>53</sup>.

D'ailleurs, le choix de l'expression utilisée affectera le fardeau de preuve du poursuivant. Ainsi, une infraction de ne pas avoir subordonné son intérêt personnel à celui de son client

---

<sup>51</sup> Art. 1735, *Supra*, p. 15

<sup>52</sup> Tel que nous le verrons dans un chapitre subséquent, la Loi actuelle clarifie toutefois les obligations du courtier à l'endroit des parties à une transaction. Ainsi, le courtier ne « représente » plus les deux parties à la transaction bien qu'il puisse être le seul intermédiaire impliqué dans la transaction ; À l'égard de la double représentation, voir W.F. FOSTER, préc., note 26

<sup>53</sup> Par exemple, l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ, chapitre C-73.2, r. 1 (ci-après : « Règlement sur les conditions d'exercice ») prévoit : « Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés. »

exigera une preuve plus complexe que l'infraction de s'être placé en situation de conflit d'intérêts qui n'exigera, à notre avis, que la démonstration que le titulaire de permis s'est retrouvé au centre d'intérêts conflictuels.

Les conflits d'intérêts potentiel, apparent et réel sont les expressions que nous étudierons. Nous traiterons également de l'expression « indépendance professionnelle ».

### **1.3.1 Potentiel**

Le conflit d'intérêt potentiel n'est pas un véritable conflit d'intérêts puisqu'il se situe préalablement à la situation conflictuelle.

Selon le dictionnaire Le petit Robert<sup>54</sup>, le mot potentiel signifie : « Qui exprime une possibilité, ce qui peut arriver sous certaines conditions. Éventuel : Qui peut se produire si certaines conditions se trouvent réalisées ».

Nous sommes d'avis que lorsque cette situation est prévue dans un texte de loi, elle vise à prévenir toute situation qui pourrait se transformer ou donner lieu à un conflit d'intérêts.

D'ailleurs, selon la Transparency international France<sup>55</sup> :

« Il n'existe pas encore de conflit proprement dit, dans la mesure où il n'existe pas à ce moment de lien direct entre les intérêts de la personne et sa fonction. Néanmoins, un changement dans sa situation (prise de fonctions, promotion, mutation) pourrait créer ce conflit. »

De plus, selon le Code de valeurs et d'éthique de la fonction publique<sup>56</sup> :

---

<sup>54</sup> Paul ROBERT, Le petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris, Dictionnaire Le Robert, 2012

<sup>55</sup> « Le conflit d'intérêts » en ligne : <[http://www.transparence-france.org/ewb\\_pages/l/le\\_conflit\\_d\\_interets.php](http://www.transparence-france.org/ewb_pages/l/le_conflit_d_interets.php)> (site consulté le 16 décembre 2013)

« le caractère du conflit potentiel tient à la notion de prévisibilité. Il y a possibilité de conflit dès que le titulaire d'une charge publique se rend compte qu'il y a un intérêt pécuniaire éventuellement suffisant pour influencer sur l'exercice éventuel d'une fonction ou d'une responsabilité quelconque. »

Finalement, selon l'auteure Margaret Young<sup>57</sup> le conflit d'intérêts potentiel existe « lorsqu'une personne prend conscience de la possibilité d'un conflit, mais n'a pas encore exercé les fonctions ou pris les responsabilités qui pourraient influencer sur l'intérêt en cause ».

Ainsi, le conflit d'intérêt potentiel se caractérise par l'incertitude de la présence d'un conflit. Tant qu'il demeure potentiel, le conflit d'intérêt n'existe pas.

Par exemple, « une infirmière membre d'un comité d'éthique de la recherche a des intérêts dans une société commerciale qui pourrait éventuellement présenter, pour évaluation, un protocole de recherche de cette même société commerciale »<sup>58</sup>.

Certaines dispositions législatives proscrivent à des personnes de se retrouver dans une situation de conflit d'intérêts potentielle ou impose à tout le moins une dénonciation. C'est notamment le cas dans la *Loi sur la police*<sup>59</sup>:

«**118.** Tout policier qui occupe un autre emploi ou bénéficie d'un autre revenu provenant d'une entreprise doit, sans délai, en divulguer la nature à son directeur. Il doit également l'aviser de toute situation potentiellement incompatible dans laquelle il se trouve.

---

<sup>56</sup> SECRETARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR DU CANADA, « Le conflit d'intérêts apparent » en ligne : < <http://www.tbs-sct.gc.ca/rp/aci02-fra.asp> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>57</sup> Préc., note 46, p. 4

<sup>58</sup> ORDRE DES INFIRMIÈRES ET INFIRMIERS DU QUÉBEC, « Pour des relations professionnelles intègres Orientations à l'intention des infirmières concernant l'indépendance professionnelle et les conflits d'intérêts » en ligne : < [http://tools.hhr-rhs.ca/index.php?option=com\\_mtree&task=att\\_download&link\\_id=8003&cf\\_id=68&lang=fr](http://tools.hhr-rhs.ca/index.php?option=com_mtree&task=att_download&link_id=8003&cf_id=68&lang=fr) > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>59</sup> RLRQ, c. P-13.1

Tout policier doit remettre à son directeur chaque année, avant le 1er avril, un rapport faisant état, pour les 12 mois précédents, des situations qu'il lui a déclarées en vertu des dispositions de l'alinéa précédent. »

Le *Code de déontologie des infirmières et infirmiers*<sup>60</sup> prévoit quant à lui, à l'article 24.1, l'obligation de « déclarer ses intérêts et dévoiler tout conflit d'intérêts apparent ou potentiel au comité d'éthique de la recherche ».

Le *Code de déontologie des lobbyistes*<sup>61</sup> prévoit plutôt que :

« **11.** À moins d'avoir obtenu le consentement éclairé des personnes dont les intérêts sont en cause et d'en avoir avisé le titulaire d'une charge publique auprès de qui il exerce des activités de lobbyisme, le lobbyiste ne peut:

1° représenter des intérêts concurrents ou opposés;

2° se placer dans une situation où il y a conflit réel, potentiel ou apparent entre son intérêt personnel, direct ou indirect, et les intérêts qu'il représente. »

Finalement, le *Code de déontologie des psychologues*<sup>62</sup> impose à ses membres l'obligation suivante :

« **74.** Le psychologue qui entreprend ou participe à une recherche déclare au comité d'éthique de la recherche, le cas échéant, ses intérêts et dévoile tout conflit d'intérêts réel, apparent ou éventuel. »

Une telle mesure a sans contredit l'avantage de préserver les apparences et d'inhiber, à temps, une situation qui pourrait se matérialiser, potentiellement, en un conflit d'intérêts.

Essentiellement, l'on pourrait dire que dans le cadre d'une situation de conflit d'intérêts potentiel, l'ensemble des éléments ne sont pas réunis pour faire craindre la prise illégale d'intérêts alors que lors d'une situation de conflit d'intérêts réel, ces facteurs sont tous

---

<sup>60</sup> RLRQ, c. I-8, r. 9

<sup>61</sup> RLRQ, chapitre T-11.011, r.2

<sup>62</sup> RLRQ, chapitre C-26, r. 212

présents, peu importe qu'il y ait ou non prise illégale d'intérêts. Le conflit d'intérêts potentiel se situe en amont du conflit d'intérêt réel, sa matérialisation en conflit d'intérêts réel étant tributaire de la survenance d'un événement incertain.

Nous analyserons maintenant le conflit d'intérêts apparent.

### 1.3.2 Apparent

Apparence : « Extérieurement, autant qu'on peut en juger d'après ce qui paraît, ce qu'on voit. »<sup>63</sup>

Bien que le mot apparent soit parfois synonyme de *clair*, *évident*, *manifeste*, il ne peut ici revêtir ce sens puisque si tel était le cas, l'expression « conflit d'intérêts apparent » serait synonyme de « conflit d'intérêts réel ».

Ce second qualificatif du conflit d'intérêts renvoie plutôt à l'image et à la perception des autres sur la situation. Que projette-t-elle? Une apparence de conflit d'intérêts peut, en bout de ligne, ne rien révéler mais, aux premiers abords, laisser croire qu'il y a un conflit d'intérêts réel.

Ainsi, une loi contenant une disposition encadrant, en plus du conflit d'intérêts réel, le conflit d'intérêts apparent sera plus contraignante puisque l'image projetée est également contrôlée.

Nous sommes d'avis que la contrainte imposée par la sauvegarde des apparences est discriminatoire puisqu'une situation sera jugée non pas en fonction de la réalité mais plutôt selon l'image qui s'en dégage. Par exemple : « une infirmière experte en soins de plaies utilise toujours les produits d'une même société commerciale et en fait la promotion »<sup>64</sup>.

---

<sup>63</sup> Wikipédia, préc., note 39

<sup>64</sup> ORDRE DES INFIRMIERES ET INFIRMIERS DU QUEBEC, préc., note 58



Selon la Transparency International France<sup>65</sup>, l'apparence de conflit se définit ainsi :

« les faits en cause ne sont pas certains : aucun intérêt particulier suspect n'a pu être prouvé, il n'est que « possible ». Une analyse de la situation devra être menée pour écarter tout doute sur la probité de la personne suspectée. »

L'auteure Young<sup>66</sup> définit pour sa part de la manière suivante le conflit d'intérêts apparent :  
« lorsqu'une personne raisonnablement bien informée peut logiquement redouter un conflit d'intérêts. »

Plusieurs codes de déontologie professionnels régissent les conflits d'intérêts apparents, dont le *Code de déontologie des comptables professionnels agréés*<sup>67</sup> qui prévoit que :

« **36.14.** Le membre doit, si les services professionnels qu'il fournit engendrent un conflit d'intérêts ou en donne l'apparence ou, dès qu'il constate qu'il se trouve en situation de conflit d'intérêts ou donne l'apparence de l'être, refuser d'agir ou renoncer à fournir ces services, sauf si les clients concernés sont informés de l'existence du conflit d'intérêts et qu'ils y consentent ou si le membre a recours à des techniques de gestion de conflits et qu'il obtient le consentement de tous les clients concernés avant de les fournir. »

Quant au *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>68</sup>, son article 19 dispose :

« L'évaluateur doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, un évaluateur est en conflit d'intérêts :

[...]

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts, l'évaluateur doit en faire la divulgation, par écrit,

---

<sup>65</sup> Préc., note 55

<sup>66</sup> M. YOUNG, préc., note 46

<sup>67</sup> RLRQ, chapitre C-48.1, r. 6

<sup>68</sup> (2000) 132 G.O. II, 6902

aux clients en cause et leur demander s'ils l'autorisent à continuer d'agir pour eux. Le cas échéant, l'évaluateur en fait mention dans son rapport. »

De plus, le *Code de déontologie des agronomes*<sup>69</sup> indique à l'article 29 que :

« Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts, l'agronome doit en aviser son client et, s'il désire honorer son contrat de service professionnel, obtenir une autorisation écrite de son client à cet effet. »

Ainsi, on ne sait pas ce qui se cache derrière la situation de conflit d'intérêts apparent. Toutefois, puisque la sauvegarde des apparences est indispensable à la préservation de la confiance du public, certaines professions ou activités interviendront pour contrôler les conflits d'intérêts apparents.

Nous verrons maintenant ce qu'il en est du conflit d'intérêts réel.

### 1.3.3 Réel

Réel : *Qui est présent, Qui existe vraiment, qui n'est pas une illusion, une apparence*<sup>70</sup>. Dans le cadre d'une situation de conflit d'intérêts réel, ce qui doit être réel, c'est la situation conflictuelle, sans égard à l'obtention ou non d'un bénéfice.

La Transparency international France<sup>71</sup> définit ainsi le conflit d'intérêts réel : « lorsqu'il est « avéré » qu'un intérêt peut venir « influencer » le comportement de la personne exerçant ses fonctions professionnelles ».

Tous les éléments sont en place pour que la prise illégale d'intérêts se matérialise, c'est-à-dire que l'on est en présence d'intérêts opposés, mais on ignore encore s'il y aura effectivement

---

<sup>69</sup> RLRQ, chapitre A-12, r. 6

<sup>70</sup> P. ROBERT, préc., note 54

<sup>71</sup> Préc., note 55

favoritisme. Ainsi, la démonstration d'un préjudice ou de favoritisme à l'égard d'une des parties n'est pas pertinente à la qualification du conflit d'intérêt réel.

Nous sommes d'avis, à l'instar du professeur Roy que : « Un juge ne saurait donc présider une affaire mettant en cause ses propres intérêts ou ceux de ses proches, indépendamment de sa propension à demeurer effectivement neutre en dépit des circonstances. »<sup>72</sup> qu'un courtier immobilier ne doit pas agir dans une transaction mettant en cause ses propres intérêts ou ceux de ses proches, « indépendamment de sa propension à demeurer effectivement neutre en dépit des circonstances ».

L'Ordre des infirmières et infirmiers du Québec<sup>73</sup> illustre par l'exemple suivant le conflit d'intérêts réel : « une infirmière responsable de l'évaluation des produits dans un centre hospitalier accepte de faire la promotion d'un produit d'une société commerciale en échange d'un voyage d'agrément ».

L'exemple suggéré démontre que l'on ignore si le jugement du professionnel sera affecté. LA seule chose qui doit être réelle, c'est le risque.

Les codes de déontologie règlent tous ce type de conflit d'intérêts. Pour n'en citer qu'un exemple, le *Code de déontologie des médecins*<sup>74</sup> prévoit à son article 78 que :

« Le médecin qui entreprend ou participe à une recherche doit déclarer, au comité d'éthique de la recherche, ses intérêts et dévoiler tout conflit d'intérêts réel, apparent ou éventuel.

Dans le cadre d'une activité de recherche, le médecin ne doit adhérer à aucune entente ni accepter ou accorder un dédommagement qui mettrait en cause son indépendance professionnelle.

---

<sup>72</sup> A. ROY, préc., note 27, p. 15

<sup>73</sup> Préc., note 58, p. 7

<sup>74</sup> RLRQ, chapitre M-9, r. 17

La rétribution ou le dédommagement du médecin pour son temps et expertise professionnelle affectée à la recherche doit être raisonnable et connu du comité d'éthique. »

Toutefois, selon le premier alinéa de cet article, les situations énumérées ne sont pas proscrites mais elles doivent faire l'objet d'une déclaration du médecin. Ainsi, bien que les conflits d'intérêts réel, apparent et potentiel soient règlementés par ce code de déontologie, assurant ainsi une plus grande protection au public, la simple dénonciation du médecin pourrait suffire à légitimer la situation conflictuelle.

Le *Code de déontologie des médecins* prévoit par ailleurs à son article 63 :

« Le médecin doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts, notamment lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il pourrait être porté à préférer certains d'entre eux à ceux de son patient ou que son intégrité et sa loyauté envers celui-ci pourraient être affectées. »

Cette fois-ci, l'obligation du médecin ne se limite pas à une divulgation mais plutôt à éviter le conflit. Le *Code de déontologie des médecins* a donc un double régime à l'égard des conflits d'intérêts. Le premier, plus souple, lorsque le médecin exerce en recherche, prévoit la dénonciation de tous les conflits. Le second régime, dans les autres sphères professionnelles, la dénonciation ne suffit pas à permettre la situation conflictuelle.

En conséquence, nous sommes d'avis que la situation de conflit d'intérêts dont il est question à l'article 63, est moins tolérable que celle dont il est question à l'article 78. Selon nous, la différence s'explique par le fait que l'article 78 concerne les conflits d'intérêts en matière de recherche alors que les obligations indiquées à l'article 63 sont d'application générale.

Nous verrons maintenant, ce que constitue l'indépendance professionnelle.

### 1.3.4 Indépendance professionnelle

L'indépendance professionnelle se définit comme le fait, pour un professionnel, d'exercer, sans être influencé par une quelconque pression d'un tiers.

Traitant du devoir d'indépendance du notaire, l'auteur Michel Jetté<sup>75</sup> écrivait en 1990 que : « l'indépendance professionnelle consiste à éviter toute situation où le notaire, sans qu'il y soit tenu, deviendrait en quelque sorte obligé de s'impliquer et elle consiste aussi, au niveau de l'engagement, à ignorer les pressions qui pourraient être exercées par les tiers ».

Suivant cette interprétation, nous devons nous demander si une situation, dans laquelle les intérêts d'un professionnel sont opposés à ceux de son client, contrevient au principe d'indépendance professionnelle ou si elle contrevient plutôt à l'obligation de ne pas se trouver en situation de conflit d'intérêts.

La distinction est fondamentale puisque, tel que nous l'aborderons ultérieurement, certaines lois emploient les deux expressions et alors que l'acceptation par le client d'une situation de conflit d'intérêts est possible, ce n'est pas le cas pour l'indépendance professionnelle.

Le Tribunal des professions, dans l'affaire *Legault c. Notaires*<sup>76</sup> proposait une distinction innovatrice des expressions « conflit d'intérêts » et « indépendance professionnelle » en affirmant que l'indépendance professionnelle s'adresse aux situations dans lesquelles le professionnel est personnellement impliqué, alors que le conflit d'intérêts le place plutôt au centre d'intérêts divergents et opposés.

---

<sup>75</sup> « L'inconduite du notaire et les conflits d'intérêts », (1990) 1 C.P. du N. 263, p. 276

<sup>76</sup> 2003 CanLII 042 (QC TP)

Dans ce dossier, la Cour affirme que les expressions « conflit d'intérêts » et « indépendance professionnelle » ne sont pas synonymes et distingue de la manière suivante les deux expressions.

« [15] Le Comité considère que l'appelant ne pouvait conserver son indépendance professionnelle en instrumentant un acte professionnel dont il tire un bénéfice personnel. Le Comité fait une différence entre le conflit d'intérêts et l'indépendance professionnelle; dans le cas de conflit d'intérêts, l'appelant peut être autorisé par son client à continuer son mandat, dans le cas d'indépendance professionnelle « le consentement des parties (...) ne saurait couvrir la perte de l'indépendance professionnelle » puisque cette prohibition est d'ordre public.

[19][...] il faut faire une nette distinction entre l'indépendance professionnelle et le conflit d'intérêt. Peut-être faut-il à l'instar de Me Michel Jetté dans son article « L'inconduite disciplinaire du notaire et les conflits d'intérêts » (Cours de perfectionnement du notariat, no. 1, p. 269 ss) déplorer l'absence d'une définition claire de la situation de conflit d'intérêts et le libellé du Code de déontologie qui peut être source de confusion, mais cette distinction a déjà été notée dans *Larivée c. Legault*, (CD 26-98-00671) et confirmée par le Tribunal des professions (700-07-000004-010), la Cour supérieure (500-05-073845-024) et la Cour d'appel (500-09-012920-021).

[24] Dans le Guide sur les conflits d'intérêts (Service de recherche ... du Barreau du Québec, 8e édition, juin 2001, p. 59) on retrouve le commentaire suivant :

Pour plus de rigueur, on a scindé l'ancien article 3.05.04 qui contenait à la fois des dispositions sur le conflit d'intérêts et des dispositions sur l'indépendance professionnelle.

Les conflits d'intérêts concernent les dossiers des clients dont les intérêts sont opposés. L'indépendance professionnelle se définit quant à elle par l'opposition des intérêts propres à l'avocat avec ceux d'un client. Il convenait donc de placer ces deux réalités dans des dispositions séparées. »

Cette vision comporte l'avantage de prohiber les situations dans lesquelles un professionnel a des intérêts opposés à ceux de son client, sans acceptation possible de la part du client, alors qu'en affirmant que l'opposition des intérêts du professionnel à ceux de son client constituent plutôt un conflit d'intérêts, l'acceptation du client est possible. Toutefois, l'intéressante perspective suggérée dans la décision dont nous venons de traiter demeure isolée.

Ainsi, nous reviendrons sur ces deux concepts dans les chapitres qui suivent puisque ces notions se côtoient dans les textes législatifs étudiés et qu'ils visent tous deux à rassurer le client sur le fait que le professionnel dont il retient les services protège véritablement ses intérêts.

### **1.3.5 Conclusion**

En conclusion, les dispositions relatives aux situations de conflit d'intérêts ont été intégrées à diverses lois afin d'éliminer, d'une part, le risque de prise illégale d'intérêts et d'autre part, de maintenir élevé le niveau de confiance du public à l'endroit de l'institution ou de la profession concernée.

Tel que nous l'analyserons, le type de conflit d'intérêts visé n'est pas toujours identifié dans la disposition législative. Toutefois, puisque seul le conflit d'intérêts réel constitue un véritable conflit d'intérêts, (les autres concepts constituant plutôt des mécanismes visant à prévenir ou à surveiller une situation apparemment ou potentiellement problématique), nous sommes d'avis que le silence d'un texte sur le conflit d'intérêts visé devrait être interprété comme s'adressant au conflit d'intérêts réel.

Ainsi, pour les fins du présent mémoire, la définition de conflit d'intérêts que nous retiendrons est lorsqu'il est « avéré » qu'un intérêt personnel peut venir « influencer » le comportement de la personne exerçant ses fonctions professionnelles<sup>77</sup>.

---

<sup>77</sup> TRANSPARENCY INTERNATIONAL FRANCE, préc., note 55

## 1.4 Catégories de conflit d'intérêts

À notre avis, l'établissement d'une situation de conflit d'intérêts peut s'évaluer à la lumière de l'avantage pécuniaire qu'une personne peut tirer d'une situation (conflit d'intérêts pécuniaire) mais également à la lumière de toute situation pouvant altérer le jugement du professionnel (conflit d'intérêts non pécuniaire)<sup>78</sup>.

D'ailleurs, selon l'auteur Michel Jetté<sup>79</sup> :

« Si habituellement, le conflit d'intérêts naît du fait que les intérêts financiers personnels du notaire pourraient être directement affectés par les décisions de ses clients ou des parties, il n'est absolument pas nécessaire pour qu'il y ait situation de conflit d'intérêts que ce dernier soit aussi direct. Il pourrait suffire que des liens suffisamment serrés se soient tissés entre le notaire et des tiers pour qu'il soit, dans une situation donnée, porté à favoriser les intérêts de ces derniers aux dépens de ceux de tous. »

C'est donc sous ces deux catégories que nous les aborderons.

### 1.4.1 Pécuniaire

Il y a conflit d'intérêts de nature pécuniaire lorsque les intérêts monétaires du professionnel sont opposés à ceux de son client. Dans cette situation, il y a un risque que le professionnel, attiré par l'appât du gain, sacrifie son client.

---

<sup>78</sup> Margaret YOUNG, « Les conflits d'intérêts : règles applicables aux législateurs fédéraux » Ottawa, Division de la recherche parlementaire, 19 décembre 2003, 24 p. (Bulletin d'actualité : 79 3F), en ligne : <<http://www.parl.gc.ca/content/lop/researchpublications/793-f.pdf>>, (site consulté le 16 décembre 2013) p. 4. Les catégories de conflit d'intérêts chez les parlementaires sont les investissements, dettes, postes occupés dans une société, autres emplois et activités professionnelles, lobbying, marchés et activités du gouvernement, cadeaux et honoraires, renseignements obtenus dans le cadre de fonctions officielles, conjoint et enfants à charge. À notre avis, ces exemples de conflits d'intérêts sont tous de nature pécuniaire ou non pécuniaire.

<sup>79</sup> Préc., note 75, p. 278



Par exemple, un courtier qui représente le vendeur, alors qu'il est lui-même intéressé à acquérir cette propriété se trouve en situation de conflit d'intérêts pécuniaire<sup>80</sup>. En effet, alors que le vendeur souhaite obtenir un prix plus élevé, le courtier a, au contraire, intérêt à ce que le prix accepté soit le plus bas possible.

Cette catégorie de conflit d'intérêts se caractérise donc par un intérêt monétaire dans l'issue de la transaction.

Nous verrons maintenant le second type de conflit d'intérêts.

#### **1.4.2 Non-pécuniaire**

Il existe également des situations où, bien que les intérêts monétaires du professionnel ne soient pas affectés par l'issue d'une transaction, son jugement pourrait quand même être influencé par une préférence marquée à l'endroit d'une partie autre que celle représentée par le professionnel, par exemple, un membre de la famille<sup>81</sup>.

Par exemple, un courtier qui représente deux acheteurs qui convoitent la même propriété, l'un deux étant un membre de sa famille.

---

<sup>80</sup> Cette situation est dorénavant proscrite par l'article 21 du Règlement sur les conditions d'exercice : « Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix »

<sup>81</sup> M. JETTE, préc., note 75, p. 278 : « Il n'est évidemment pas possible ni même utile de procéder à une énumération un tant soit peu exhaustive des causes de conflit d'intérêts mais on peut penser certainement aux liens qui découlent de la parenté ou de l'amitié, de l'emploi, des affaires et, finalement, à ceux qui découlent de l'association professionnelle. »

Puisque dans cette situation, le courtier immobilier a une préférence pour le membre de sa famille, nous sommes d'avis qu'il ne peut agir ni pour le vendeur, ni pour le second acheteur.

Nous réitérons que la situation de conflit d'intérêts ne requiert pas la démonstration concrète de l'octroi d'un avantage à l'égard d'une des parties. Seul le risque de favoritisme est nécessaire à la démonstration qu'il y a une situation de conflit d'intérêts.

La qualification du type d'infraction que constitue un conflit d'intérêts est nécessaire puisqu'elle affectera notamment le type de défense que peut soulever une personne faisant face à son comité de discipline. Nous verrons maintenant si le conflit d'intérêts constitue une infraction à responsabilité stricte ou absolue.

### **1.5 Infraction à responsabilité stricte ou absolue**

Une infraction à responsabilité stricte est celle n'exigeant pas la preuve d'un état d'esprit coupable, donc qui ne requiert pas de preuve de *mens rea*. Dès que le poursuivant a prouvé la commission de l'infraction, un verdict de culpabilité peut être prononcé. Toutefois, l'accusé qui démontre avoir pris tous les moyens raisonnables pour éviter la commission de l'infraction (diligence raisonnable) sera acquitté.

Tout comme l'infraction à responsabilité stricte, l'infraction à responsabilité absolue n'exige pas la preuve d'intention coupable. Toutefois, à l'égard de ce type d'infraction, l'accusé ne peut pas faire valoir le moyen de défense de diligence raisonnable pour être acquitté.

On doit évidemment s'attarder au texte de loi dans lequel se trouve la disposition constitutive d'infraction afin de déterminer à laquelle des deux catégories appartient l'infraction de s'être retrouvé en conflit d'intérêts.

Ainsi, il est indéniable que les démarches effectuées par le professionnel pour éviter de se retrouver en situation de conflit d'intérêts seront pertinentes puisqu'elles pourront constituer

une défense de diligence raisonnable. Toutefois, un accusé n'ayant pas tenté d'éviter le conflit d'intérêts, l'eut-il dénoncé, ne devrait pas être disculpé, mais pourrait voir la sanction imposée allégée.

À titre d'exemple, à l'étape de l'audience sur culpabilité, le Tribunal s'exprimait ainsi, dans l'affaire *Cyr c. Notaires*<sup>82</sup> :

« Les mesures prises par l'appelant :

- dénonciation de son conflit d'intérêts avant d'instrumenter l'acte notarié;
- obtention du consentement de son client;
- offre au client l'opportunité de consulter un autre professionnel;

ne constituent pas une défense de diligence raisonnable eu égard à la prohibition de l'article 32 de la Loi puisque Pierre Cyr était toujours en conflit d'intérêts. »

Puisque l'accusé peut opposer une défense de diligence raisonnable à une infraction de responsabilité stricte alors qu'une infraction de responsabilité absolue ne donne pas ouverture à ce type de défense<sup>83</sup>, on peut donc déduire de l'affaire *Cyr c. Notaires* que l'infraction de s'être retrouvé en situation de conflit d'intérêts constitue une infraction à responsabilité absolue.

---

<sup>82</sup> 2002 CanLII 078 (QC TP), par. 32

<sup>83</sup> *R. c. Sault Ste. Marie*, [1978] 2 R.C.S. 1299, p. 1301

## CHAPITRE II – APPERÇU DE LA LÉGISLATION QUÉBÉCOISE TRAITANT DU CONFLIT D'INTÉRÊTS

Le concept de conflit d'intérêts trouve sa place dans de nombreuses lois en vigueur au Québec. Celles dont l'objectif est la protection d'une partie vulnérable ou du public contiennent généralement des dispositions portant sur les conflits d'intérêts. C'est notamment le cas, tel que nous venons de le voir, des lois professionnelles qui encadrent toutes les situations de conflits d'intérêts. Cela va de soi puisque l'objectif de ces lois est d'assurer que le public est à l'abri d'abus provenant de rapports de force inéquitables.

D'ailleurs, le *Code des professions*<sup>84</sup> impose aux ordres professionnels l'obligation de se doter d'un règlement traitant des conflits d'intérêts.

Nous croyons que le fait que l'OACIQ ne soit pas un ordre professionnel n'est pas un frein à l'application du principe général se dégageant du *Code des professions*, puisque l'esprit de la Loi actuelle est le même que celui des ordres professionnels<sup>85</sup>.

---

<sup>84</sup> RLRQ, c. C-26, art. 87 : « Le Conseil d'administration doit adopter, par règlement, un code de déontologie imposant au professionnel des devoirs d'ordre général et particulier envers le public, ses clients et sa profession, notamment celui de s'acquitter de ses obligations professionnelles avec intégrité. Ce code doit contenir, entre autres :

1° des dispositions visant à prévenir les situations de conflits d'intérêts;

[...] »

<sup>85</sup> L'article 32 de la Loi actuelle prévoit que : « L'Organisme a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des courtiers et des agences. Il veille, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agences, à l'exclusion des cours de la formation de base, et décerner les titres visés à

Les lois s'adressant aux membres du gouvernement contiennent également ce type de dispositions. Cette fois-ci, c'est la préservation de la confiance du public que l'on vise à assurer, laquelle passe nécessairement par la sauvegarde des apparences, incompatible avec une situation de conflit d'intérêts.

Ainsi, le *Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale*<sup>86</sup> prévoit à son article 15 qu'« un député ne peut se placer dans une situation où son intérêt personnel peut influencer son indépendance de jugement dans l'exercice de sa charge ».

Par ailleurs, plusieurs sphères de notre société sont régies par des dispositions encadrant les conflits d'intérêts. Une recherche sommaire nous a permis de répertorier environ 150 lois et règlements publiés sur le site internet « Publications du Québec » et contenant des prescriptions relatives aux conflits d'intérêts.

Nous analyserons tout d'abord le *Code civil du Québec* qui contient plusieurs dispositions pertinentes aux présentes puis nous analyserons certaines lois professionnelles. Nous compléterons notre tour d'horizon en traitant des disciplines relatives aux valeurs mobilières puisqu'elles ont également été adoptées dans une perspective de protection du public.

## **2.1 Code civil du Québec**

Dans le *Code civil du Québec*, nous avons ciblé plusieurs articles qui portent directement ou indirectement sur les conflits d'intérêts.

Premièrement, l'article 324 prévoit :

---

l'article 48. » L'article 23 du *Code des professions* prévoit quant à lui que : « Chaque ordre a pour principale fonction d'assurer la protection du public.

À cette fin, il doit notamment contrôler l'exercice de la profession par ses membres. »

<sup>86</sup> RLRQ, c. C-23.1

« **324.** L'administrateur doit éviter<sup>87</sup> de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

Il doit dénoncer à la personne morale tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Cette dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration ou à ce qui en tient lieu. »

Nous verrons plus tard que la Loi actuelle prévoit également cette obligation « d'éviter de se retrouver en situation de conflit d'intérêts ».

En matière d'administration du bien d'autrui, le C.c.Q. codifie un principe général de la même nature que celui que l'on retrouve dans les lois professionnelles, soit :

« **1309.** L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.

Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du bénéficiaire ou de la fin poursuivie. »

Bien que ne traitant pas spécifiquement de notre sujet, cet article démontre l'importance de la loyauté. Or, à notre avis, on peut être loyal à quelqu'un ou à quelque chose même si l'on nage en plein conflit d'intérêts. Cette disposition n'a donc pas pour effet de prévenir les situations de conflit d'intérêts même si elle a le même objectif, c'est-à-dire la suprématie de l'intérêt du client.

L'article suivant est l'un des plus restrictifs que nous ayons répertorié en la matière. L'utilisation des mots « il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit » ne laisse pas de place à interprétation. Malheureusement, le second paragraphe de l'article amoindrit le principe qui se dégage du premier alinéa.

---

<sup>87</sup> Les soulignés sont de la soussignée

« **1310.** L'administrateur ne peut exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt ni dans celui d'un tiers; il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

S'il est lui-même bénéficiaire, il doit exercer ses pouvoirs dans l'intérêt commun, en considérant son intérêt au même titre que celui des autres bénéficiaires. »

Le prochain article concerne, à notre avis, un conflit d'intérêts potentiel<sup>88</sup> puisque l'emploi du terme « susceptible » révèle l'incertitude de la survenance de la situation conflictuelle. De plus, l'obligation prévue à cet article est de dénoncer<sup>89</sup> et non d'éviter ou de proscrire le conflit d'intérêts :

« **1311.** L'administrateur doit, sans délai, dénoncer au bénéficiaire tout intérêt qu'il a dans une entreprise et qui est susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre lui ou dans les biens administrés, en indiquant, le cas échéant, la nature et la valeur de ces droits. Il n'est pas tenu de dénoncer l'intérêt ou les droits qui résultent de l'acte ayant donné lieu à l'administration.

Sont dénoncés à la personne ou à l'organisme désigné par la loi, l'intérêt ou les droits portant sur les biens d'une fiducie soumise à leur surveillance. »

L'article suivant démontre que, dans certaines situations, la protection d'une partie vulnérable ne laisse d'autre choix que de prohiber l'achat d'un bien par une personne chargée de le vendre.

« **1709.** Celui qui est chargé de vendre le bien d'autrui ne peut, même par partie interposée, se rendre acquéreur d'un tel bien; il en est de même de celui qui est chargé d'administrer le bien d'autrui ou de surveiller l'administration qui en est faite, sous réserve cependant, quant à l'administrateur, de l'article 1312.

---

<sup>88</sup> *Supra*, p. 26

<sup>89</sup> J.-L. BAUDOUIN et Y. RENAUD, préc., note 23, commentaires du ministre de la justice : « La dénonciation permet au bénéficiaire, à ses représentants ou aux personnes chargées de surveiller l'administration d'être informés des situations qui peuvent jouer sur le maintien de l'administrateur dans ses fonctions ou sur son aptitude à participer à certaines décisions »

Celui qui ne peut acquérir ne peut, non plus, vendre ses propres biens, moyennant un prix provenant du bien ou du patrimoine qu'il administre ou dont il surveille l'administration.

Ces personnes ne peuvent en aucun cas demander la nullité de la vente. »<sup>90</sup>

Quant à l'article 2138 C.c.Q., le principe général qu'il consacre, soit d'agir avec prudence et diligence, se retrouve également mentionné dans les lois professionnelles :

« **2138.** Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence.

Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant ».

Cet article reproduit également mot pour mot une disposition que l'on retrouve dans la Loi sur le courtage immobilier actuellement en vigueur. Il contient les obligations usuelles de prudence et de diligence qui prévalent en matière de gestion du bien d'autrui. On précise bien que le meilleur intérêt du mandant doit guider les décisions prises par le mandataire. Ce dernier doit par ailleurs éviter d'être en conflit d'intérêts. L'article ne prévoit toutefois pas la conséquence pour le mandataire d'enfreindre cette disposition.

De plus, contrairement au courtier immobilier, le mandataire prend les décisions pour son mandant; les conséquences de ses actes peuvent donc être davantage dommageables que celles du courtier immobilier qui n'a pas le pouvoir de lier son client<sup>91</sup>.

---

<sup>90</sup> Dans les affaires *Giguère c. Colas*, [1915] n° AZ-50304295 (C.S.), *Smith c. Comtois*, [1927] R.C.S. 590 ; *Cardinal c. Dumouchel*, [1990] R.D.I. 325 et *Meniawi c. Lalumière*, [1990] n° AZ-90021192 (C.S.), il fut statué qu'un mandataire ne peut pas se placer en situation de conflit d'intérêts entre les siens et ses obligations envers son mandant ;

<sup>91</sup> Bien que la qualification de « mandataire » jadis octroyée au rôle du courtier immobilier ne se pose plus aujourd'hui, cette question a été traitée par de nombreux auteurs. Voir à cet effet Pierre LETARTE, « Problèmes juridiques de l'agent d'immeubles », (1949) 9 R. du B., p. 105; Gérald LE DAIN, « The Real Estate Broker », (1958) 3 McGill Law Journal 219, p. 221; Claude FABIEN, « Les règles du mandat », dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit,



Or, même dans le contexte du contrat de mandat, le législateur n'accorde pas davantage de protection au mandant lors d'une situation de conflit d'intérêts. En effet, cette situation n'est pas interdite, bien que le législateur prévoie qu'elle doit être évitée. Dans ce contexte, il n'est donc pas étonnant que les règles concernant la gestion des conflits d'intérêts en matière de courtage immobilier ne soient pas davantage prohibitives.

Finalement, l'article 2143 C.c.Q. concerne les cas où le mandat se situe au centre d'intérêts opposés, à l'instar du courtier qui représente, par exemple, le vendeur et l'acheteur dans une même transaction :

« **2143.** Un mandataire qui accepte de représenter, pour un même acte, des parties dont les intérêts sont en conflit ou susceptibles de l'être, doit en informer chacun des mandants, à moins que l'usage ou leur connaissance respective du double mandat ne l'en dispense, et il doit agir envers chacun d'eux avec impartialité.

Le mandant qui n'était pas en mesure de connaître le double mandat peut, s'il en subit un préjudice<sup>92</sup>, demander la nullité de l'acte du mandataire. »

Selon nous, cet article est contradictoire avec l'article 2138 C.c.Q.. En effet, comment est-ce possible de représenter, pour un même acte, des parties dont les intérêts sont opposés, tout en veillant au meilleur intérêt de chacun d'eux ? Comme si ce n'était pas suffisant, le législateur exige un préjudice comme condition de nullité de l'acte.

Toutefois, tel que l'indique la disposition préliminaire du C.c.Q. :

---

« Mandat », Doctrine - Document 1, Montréal, 1986, p. 98; Henri RICHARD, « Le courtage immobilier au Québec », Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 1988, p. 15; Claude BARSALOU, « Le contrat de courtage immobilier - vente d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements », Montréal, Wilson et Lafleur, 1996, p. 81 et ss.; Par ailleurs, dans un texte intitulé : «Le courtier immobilier: intermédiaire ou mandataire du client», en ligne : < <http://www.oaciq.com/articles/courtier-immobilier-intermediaire-ou-mandataire-du-client>>, l'OACIQ déconseille à ses membres d'agir à titre de mandataire pour ses clients. Article 122926 (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>92</sup> Les soulignés sont de la soussignée

« Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger. »

En application de ce principe, rien n'empêche le législateur d'adopter des lois particulières accordant une protection autrement plus accrue que celles mentionnées au *Code civil du Québec*. Dans cette situation, le C.c.Q. céderait le pas à ces lois spécifiques. Nous verrons dans les prochains chapitres si c'est ce qu'il a choisi de faire.

## **2.2 Les lois professionnelles**

Les ordres professionnels ont tous pour mission d'assurer la protection du public<sup>93</sup>. Dans ce contexte, des dispositions réglementant la gestion des conflits d'intérêts ont été mises en place dans les codes de déontologie de l'ensemble des professions reconnues au Québec<sup>94</sup>.

Le libellé des dispositions en traitant varie d'une profession à l'autre. Ainsi, l'obligation en est tantôt une de divulgation, tantôt une d'éviter de se retrouver en pareille situation. De plus, le législateur a parfois choisi de traiter des conflits d'intérêts réels, parfois des potentiels et parfois des apparents. Par ailleurs, le concept d'indépendance professionnelle, qui n'est pas abordé dans la Loi actuelle, est également traité dans les divers codes de déontologie.

Afin d'illustrer notre propos, nous analyserons succinctement les dispositions législatives de quatre professions. Notre choix s'est arrêté sur des professions abordant les différentes qualifications du conflit d'intérêts (réel, potentiel et apparent).

---

<sup>93</sup> *Code des professions*, *supra* note 85, art. 23

<sup>94</sup> *Id.*, annexe I

Ainsi, nous étudierons les règles applicables aux administrateurs agréés, aux avocats, aux ingénieurs et finalement, celles auxquelles sont assujettis les notaires.

### 2.2.1 Les administrateurs agréés

Premièrement, le *Code de déontologie des administrateurs agréés*<sup>95</sup> contient la disposition suivante :

« **35.** L'administrateur agréé ne peut agir dans des conditions telles que son objectivité, son indépendance professionnelle ou son intégrité pourraient être mises en doute. Il doit en tout temps éviter toute situation où il serait susceptible d'être en conflit d'intérêts. »

Le vocabulaire utilisé exprime clairement les valeurs sous-jacentes à cette profession. Tout d'abord parce que l'article établit des principes généraux, soit la préservation de l'objectivité, de l'indépendance de même que de l'intégrité du professionnel. Puis, l'article précise que toute situation menant à la violation de ces valeurs est proscrite. Or, cette seule énumération inclut normalement de ne pas être en conflit d'intérêts. Mais le législateur va plus loin en abordant spécifiquement ce volet. Les interdictions imposées au professionnel sont lourdes. La juxtaposition des termes « Il doit en tout temps éviter toute situation où il serait susceptible » couvre, *a priori*, toutes circonstances possibles.

Cette disposition se divise à notre avis en deux parties distinctes. Ainsi, il aurait pu être présenté en deux paragraphes et se lire comme suit :

« **35.** L'administrateur agréé ne peut agir dans des conditions telles que son objectivité, son indépendance professionnelle ou son intégrité pourraient être mises en doute.

Il doit en tout temps éviter toute situation où il serait susceptible d'être en conflit d'intérêts. »

---

<sup>95</sup> RLRQ, chapitre 26, r.14

Selon le raisonnement suggéré dans la décision *Legault c. Notaires*<sup>96</sup>, on pourrait dire que la première partie de l'article concerne les situations où le professionnel est impliqué; on parle alors de manque d'objectivité certes, mais également de manque d'indépendance professionnelle. Dans ce cas, l'article est clair : le professionnel ne peut agir. Autrement dit, lorsque le jugement du professionnel pourrait être mis en doute, il ne peut agir. Ainsi, lorsque les intérêts de son client s'opposent aux siens, l'indépendance professionnelle serait affectée.

Toujours selon le raisonnement suggéré par la décision *Legault c. Notaires*<sup>97</sup>, on peut penser que le deuxième alinéa de l'article 35 traite, cette fois-ci, des situations de conflits d'intérêts, y compris celles qui ne sont que susceptibles de se matérialiser en conflit d'intérêts réels. Ainsi, le professionnel doit agir, avant même de se retrouver en position de conflit d'intérêts réel.

Si l'on ne retient pas la thèse suggérée par la décision *Legault c. Notaires*<sup>98</sup>, on peut interpréter la première partie de l'article 35 comme établissant le principe général alors que la seconde partie de cette disposition indiquerait le comportement à adopter en situation de conflit d'intérêts, lorsque la première partie de l'article est respectée.

Mais peu importe l'interprétation retenue, le client peut renoncer au bénéfice de la deuxième partie de l'article 35 et permettre au professionnel de continuer d'agir. En effet, l'article suivant indique que :

« 36. Dès qu'il constate qu'il est susceptible de se trouver dans une situation de conflit d'intérêts, l'administrateur agréé doit en aviser son client et, le plus rapidement possible, faire disparaître les causes de cette situation en obtenant l'autorisation de ce dernier afin de continuer son intervention ou son contrat de services professionnels. À défaut d'obtenir cette autorisation, l'administrateur agréé doit mettre fin à cette intervention ou ce contrat. »

---

<sup>96</sup> Préc., note 76

<sup>97</sup> *Id.*

<sup>98</sup> *Id.*

La rédaction de cet article nous laisse perplexe. En effet, il y est indiqué : « faire disparaître les causes de cette situation en obtenant l'autorisation de ce dernier afin de continuer son intervention ou son contrat de services professionnels ». Or, nous sommes d'avis que l'obtention de l'autorisation du client ne fait pas disparaître les causes du conflit, mais qu'elle en constitue plutôt une acceptation.

Selon ce code de déontologie, le professionnel peut donc agir avec le consentement de son client lorsque la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se trouve ne risque pas d'affecter son objectivité. Or, nous sommes d'avis que lorsque les intérêts du professionnel se trouvent opposés à ceux de son client, le professionnel ne peut pas être objectif, et ne devrait donc pas pouvoir agir.

Ce n'est donc que lorsque le professionnel se trouve à agir pour différentes parties ayant des intérêts opposés, que la renonciation du client est possible.

### **2.2.2 Les avocats**

Pour les avocats, les dispositions relatives aux conflits d'intérêts revêtent une importance capitale. D'ailleurs, la jurisprudence répertoriée et qui sera exposée dans les pages suivantes implique généralement des avocats.

Loin d'être insensible à la notion de conflit d'intérêts, mais surtout aux conséquences engendrées par cette situation, le Barreau du Québec publiait pour la première fois, en 1994, un guide sur les conflits d'intérêts<sup>99</sup>.

Il faut comprendre que le secret professionnel<sup>100</sup> et la loyauté<sup>101</sup> sont des obligations au cœur de la profession d'avocat qui se concilient mal avec une situation de conflit d'intérêts.

---

<sup>99</sup> La version la plus récente de ce guide est celle publiée en 2012 par le Service de recherche et de législation, « *Guide 2012 sur les conflits d'intérêts* », 17<sup>ième</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2013

C'est ainsi qu'une énumération non exhaustive de ce qu'il constitue est prévue à l'article 3.06.07 du *Code de déontologie des avocats* :

« **3.06.06.** L'avocat doit éviter toute situation de conflit d'intérêts.

**3.06.07.** L'avocat est en conflit d'intérêts lorsque, notamment:

1° il représente des intérêts opposés;

2° il représente des intérêts de nature telle qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux ou que son jugement et sa loyauté peuvent en être défavorablement affectés;

3° il agit à titre d'avocat d'un syndic ou d'un liquidateur, sauf à titre d'avocat du liquidateur nommé en vertu de la Loi sur la liquidation des compagnies (L.R.Q., c. L-4), et représente le débiteur, la compagnie ou la société en liquidation, un créancier garanti ou un créancier dont la réclamation est contestée ou a représenté une de ces personnes dans les 2 années précédentes, à moins qu'il ne dénonce par écrit aux créanciers ou aux inspecteurs tout contrat de services professionnels antérieur reçu du débiteur, de la compagnie ou de la société ou de leurs créanciers pendant cette période.

Dans tous les cas où l'avocat exerce ses activités professionnelles au sein d'une société, les situations de conflits d'intérêts s'évaluent à l'égard de tous les clients de la société. »

Cette disposition vise réfère sans contredit à la notion de conflit d'intérêt réel tel que nous l'exposons préalablement. Bien que l'expression « il représente des intérêts de nature telle qu'il peut être porté à préférer » employée au deuxième paragraphe de l'article 3.06.07 semble démontrer un conflit d'intérêt potentiel, c'est une situation de conflit d'intérêts réel qui est visé. Rappelons que la potentialité de la préférence portée à l'égard de l'une des parties est sans incidence sur la qualification du conflit d'intérêts.

---

<sup>100</sup> *Code de déontologie des avocats*, RLRQ, chapitre B-1, r. 1, art. 3.06.01 et suivs.

<sup>101</sup> *Infra*, p. 52

Selon l'article 3.06.08, l'obtention du consentement joue un rôle capital dans l'évaluation de la situation.

« **3.06.08.** Pour décider de toute question relative à un conflit d'intérêts, il faut considérer l'intérêt supérieur de la justice, le consentement exprès ou implicite des parties, l'étendue du préjudice pour chacune des parties, le laps de temps écoulé depuis la naissance de la situation pouvant constituer ce conflit, ainsi que la bonne foi des parties. »<sup>102</sup>

Outre les dispositions traitant du conflit d'intérêts, on retrouve dans le *Code de déontologie des avocats* les dispositions suivantes qui portent sur l'indépendance professionnelle et la loyauté :

« **3.00.01.** L'avocat a, envers le client, un devoir de compétence ainsi que des obligations de loyauté, d'intégrité, d'indépendance, de désintéressement, de diligence et de prudence.

**3.06.05.** L'avocat doit sauvegarder son indépendance professionnelle quelles que soient les circonstances dans lesquelles il exerce ses activités professionnelles. Il ne peut notamment subordonner son jugement professionnel à l'effet d'une pression exercée sur lui par quiconque. »

Quant à l'article 3.00.01 du *Code de déontologie des avocats*, il crée une obligation de désintéressement. Nous sommes d'avis que cette obligation a nécessairement une portée distincte du conflit d'intérêts puisqu'elle est utilisée dans un article différent de celui abordant les conflits d'intérêts.

Sans conséquence pour les lois contenant des dispositions relatives à l'indépendance professionnelle, les effets négatifs de l'interprétation suggérée par la décision *Legault*<sup>103</sup>, qui confère une portée restrictive au concept de conflit d'intérêts, apparaissent dans les lois,

---

<sup>102</sup> À notre avis, bien que les facteurs indiqués à cet article soient pertinents lors de la détermination de la sanction disciplinaire, ils ne le sont pas à l'égard de la détermination de la culpabilité

<sup>103</sup> Préc., note 76

comme la Loi sur le courtage immobilier actuellement en vigueur, qui ne traitent pas d'« indépendance professionnelle »<sup>104</sup>.

En effet, dans ces lois, l'on tentera d'octroyer au conflit d'intérêts une portée beaucoup plus large afin d'y inclure des obligations d'indépendance, d'objectivité et de désintéressement. Peut-être est-ce là où se situe le nœud du problème, soit dans la qualification et la définition universelle du conflit d'intérêts.

Ainsi, soit l'expression « conflit d'intérêts » est susceptible de revêtir deux sens, selon la loi dans laquelle elle est employée<sup>105</sup>, soit elle n'en revêt qu'un seul, par exemple celui proposé par l'affaire *Legault c. Notaire*<sup>106</sup>, proposant que l'indépendance professionnelle s'adresse aux situations dans lesquelles le professionnel est personnellement impliqué, alors que le conflit d'intérêts le place plutôt au centre d'intérêts divergeant et opposés.

Toutefois, si l'on retient la solution proposée dans le dossier *Legault*<sup>107</sup>, le silence du législateur, dans des lois qui ne traitent pas de l'indépendance professionnelle et du désintéressement, devra nécessairement être interprété comme une volonté de ne pas viser ces situations. Or, une telle perspective n'est pas envisageable, étant donné l'objectif de protection du public que poursuivent ces lois.

---

<sup>104</sup> Même si le Règlement sur les conditions d'exercice prévoit à son article 3 que : « Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence. », cette disposition à une portée limitée aux autres activités du courtier immobilier et n'aborde pas la question de l'indépendance du courtier dans le cadre de ses activités en matière de courtage immobilier.

<sup>105</sup> Par exemple, dans une loi traitant à la fois de l'indépendance professionnelle et de conflit d'intérêts, le conflit d'intérêts s'interpréterait restrictivement alors que dans une loi n'abordant pas la notion d'indépendance, le conflit d'intérêts engloberait les situations d'indépendance professionnelle.

<sup>106</sup> Préc., note 76

<sup>107</sup> *Id.*



Cette seule conséquence milite donc en faveur du rejet de l'interprétation retenue par la décision *Legault*<sup>108</sup>.

À notre avis, tous les Code de déontologie régissent les rapports où l'indépendance professionnelle et le désintéressement sont menacés. Parfois explicitement, parfois implicitement, via des obligations générales.

### 2.2.3 Les ingénieurs

Dans certaines autres lois professionnelles, et notamment dans le *Code de déontologie des ingénieurs*<sup>109</sup>, le législateur a été peu loquace lorsqu'il est question de conflit d'intérêts. Ainsi, les articles 3.05.03 et 3.05.04 prévoient :

« **3.05.03.** L'ingénieur doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts.

**3.05.04.** Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts, l'ingénieur doit en aviser son client et lui demander s'il l'autorise à poursuivre son mandat. »

Cette fois-ci, le législateur traite d'indépendance et de conflits d'intérêts dans le même article. À l'égard de l'indépendance professionnelle, aucune renonciation du client n'est possible mais il en est autrement pour les situations de conflits d'intérêts.

### 2.2.4 Les notaires

La situation des notaires est différente puisque le notaire agit parfois comme conseiller juridique et parfois comme officier de justice devant être impartial<sup>110</sup>.

---

<sup>108</sup> *Id.*

<sup>109</sup> RLRQ, chapitre I-9, r. 6

<sup>110</sup> *Supra*, p. 16

Ainsi, le *Code de déontologie des notaires*<sup>111</sup> contient entre autre les articles suivants :

« **29.** Le notaire doit subordonner son intérêt personnel ainsi que celui de la société dans laquelle il exerce ses activités professionnelles ou dans laquelle il a des intérêts, à celui de son client et sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle.

**29.1.** Le notaire ne peut conclure aucune convention ayant pour effet de mettre en péril l'indépendance, le désintéressement, l'objectivité et l'intégrité requis pour l'exercice de la profession de notaire.

**30.** Le notaire doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts.

Il est en situation de conflit d'intérêts lorsque les intérêts sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux et que son jugement ou sa loyauté peuvent être défavorablement affectés.

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts, il doit en aviser sans délai son client et cesser d'exercer ses fonctions, à moins que le client consente par écrit, après avoir été informé de la nature du conflit d'intérêts et des faits pertinents qui lui sont rattachés, à ce que le notaire continue d'exercer ses fonctions.

Toutefois, le notaire à qui est présentée une demande visée à l'article 863.4 du Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25) ou qui agit dans le cadre d'une demande de dissolution de l'union civile conformément à l'article 521.13 du Code civil, doit cesser d'exercer ses fonctions dès qu'il constate qu'il est en situation de conflit d'intérêts.

**30.1.** Lorsqu'un associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou employé d'une société dans laquelle le notaire exerce ses activités professionnelles ou a des intérêts, est en situation de conflit d'intérêts, le notaire, dès qu'il en a connaissance, doit prendre les mesures nécessaires pour assurer que des informations, renseignements ou documents pertinents au secret professionnel ne soient divulgués à cet associé, actionnaire, administrateur, dirigeant ou employé.

Pour apprécier l'efficacité de ces mesures, il est tenu compte, notamment, des facteurs suivants:

1° la taille de la société;

---

<sup>111</sup> RLRQ, chapitre N-3, r. 2

2° les précautions prises pour empêcher l'accès au dossier du notaire par la personne en situation de conflit d'intérêts;

3° des instructions données quant à la protection des informations, renseignements ou documents confidentiels concernés par cette situation de conflit d'intérêts;

4° de l'isolement relatif de la personne en situation de conflit d'intérêts par rapport au notaire.

**31.** Le notaire doit ignorer toute intervention d'un tiers qui pourrait influencer sur l'exécution de ses devoirs professionnels au préjudice de son client.

**32.** Le notaire ne peut partager ses honoraires avec une personne qui n'est pas membre d'un ordre professionnel régi par le Code des professions (L.R.Q., c. C-26) ou de l'une des organisations visées à l'Annexe A du Règlement sur l'exercice de la profession de notaire en société (c. N-3, r. 7).

Lorsque le notaire exerce ses activités professionnelles au sein d'une société, le revenu résultant des services professionnels qu'il a rendus au sein de cette société, et pour le compte de celle-ci, appartient à cette société, à moins qu'il en soit convenu autrement.

**33.** Le notaire ne peut, à l'exception de la rémunération et des commissions auxquelles il a droit, verser ou recevoir tout autre avantage relatif à l'exercice de sa profession.

**34.** Le notaire doit informer son client par écrit des honoraires, commissions ou débours qu'il verse à un tiers ou qu'il reçoit d'un tiers pour ce client.

Pour les fins d'application du présent article, n'est pas un tiers un associé, un actionnaire, un administrateur, un dirigeant ou un employé de la société dans laquelle le notaire exerce ses activités professionnelles. »

Dans ce cas-ci, les concepts de conflit d'intérêts et d'indépendance professionnelle sont traités à des articles différents, évitant ainsi que leur signification et portée soient confondues.

Ainsi, tout comme pour les professions précédemment étudiées<sup>112</sup> et contrairement aux situations de conflits d'intérêts, lesquelles peuvent faire l'objet d'une renonciation du client,

---

<sup>112</sup> Administrateurs agréés, avocats, ingénieurs et notaires

aucune renonciation n'est possible à l'égard de l'indépendance professionnelle du notaire et son désintéressement.

Nous verrons maintenant le type de dispositions législatives relatives aux conflits d'intérêts que l'on retrouve dans des lois relatives aux disciplines de valeurs mobilières.

### 2.3 Les disciplines de valeurs mobilières

Outre les lois professionnelles, il existe d'autres lois qui ont également pour mission la protection du public. C'est notamment le cas des disciplines relatives aux valeurs mobilières.

Alors que le *Règlement sur la déontologie dans les disciplines de valeurs mobilières*<sup>113</sup> ne contient pas de disposition spécifique aux conflits d'intérêts, le *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages*<sup>114</sup> prévoit :

« 10. Le représentant en assurance de dommages doit éviter de se placer, directement ou indirectement dans une situation où il serait en conflit d'intérêts. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le représentant est en conflit d'intérêts :

1° lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il peut être porté à privilégier certains d'entre eux à ceux de son client ou que son jugement et sa loyauté envers celui-ci peuvent en être défavorablement affectés ;

2° lorsqu'il obtient un avantage personnel, direct ou indirect, actuel ou éventuel, pour un acte donné. »

Tout comme dans la Loi actuelle, l'obligation incombant au représentant est d'éviter de se trouver en situation de conflit d'intérêts. Cet article ne contient non plus de disposition traitant de l'indépendance professionnelle bien que des exemples de ce qu'elle peut constituer soient

---

<sup>113</sup> RLRQ, chapitre D-9.2, r. 7.1

<sup>114</sup> RLRQ, chapitre D-9.2, r. 5

indiqués. Il s'agit là d'une seconde similitude avec la Loi actuelle.

Par ailleurs, l'avantage personnel dont il est question à l'article 10 2° du *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages*<sup>115</sup> et identifié comme constituant un conflit d'intérêts, concerne selon nous davantage une situation relevant de l'indépendance professionnelle et de désintéressement, tel que prévu dans certains autres codes de déontologie.

Quant au *Code de déontologie des experts en sinistre*<sup>116</sup>, il contient la même disposition que celle précédemment citée, soit :

« 9. L'expert en sinistre doit éviter de se placer, directement ou indirectement, dans une situation où il serait en conflit d'intérêts. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'expert en sinistre est en conflit d'intérêts:

1° lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il peut être porté à privilégier certains d'entre eux à ceux de son mandant ou que son jugement et la loyauté envers celui-ci peuvent en être défavorablement affectés;

2° lorsqu'il obtient un avantage personnel, direct ou indirect, actuel ou éventuel pour un acte donné. »<sup>117</sup>

## Conclusion

La présence de dispositions relatives aux conflits d'intérêts dans les lois québécoises qui ont pour but la protection du public semble acquise. Toutefois, la rédaction des dispositions portant sur ce sujet est irrégulière et leur confère malheureusement une portée inégale.

Non seulement la signification du conflit d'intérêts est modulée d'une loi à l'autre mais la façon d'aborder le concept l'est tout autant.

---

<sup>115</sup> *Id.*

<sup>116</sup> RLRQ, chapitre D-9.2, r. 4

<sup>117</sup> *Id.*, art. 9

Afin d'illustrer nos propos, nous avons analysé quatre codes de déontologie professionnels<sup>118</sup> et de deux codes de déontologie de disciplines de valeurs mobilières<sup>119</sup>. Cet exercice avait entre autre pour objectif de démontrer que différents seuils de tolérance à l'égard des situations de conflit d'intérêts sont établis au Québec dans les diverses activités professionnelles règlementées. Ainsi, il nous faut impérativement nous attarder au texte de loi afin de connaître les limites imposées à l'égard des conflits d'intérêts.

De plus, le *Code de déontologie des administrateurs agréés* va même jusqu'à contrôler des situations qui ne constituent pas un conflit d'intérêts<sup>120</sup>. On parle alors d'apparence et de potentialité. Il n'y a donc pas d'uniformité dans le système professionnel sur ce qui est permis et ce qui ne l'est pas lorsqu'il est question de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, cette portion de notre mémoire a également révélé les différences importantes entre les Codes de déontologies étudiées dans le vocabulaire employé et abordant le conflit entre le professionnel lui-même et son client. En conséquence, il est difficile d'arriver à dégager une définition du conflit d'intérêt et de sa portée.

Certains codes de déontologie sont beaucoup plus loquaces que d'autres dans l'énumération des comportements et valeurs devant guider les professionnels dans l'exercice de leur profession. Ainsi, cette variété crée une confusion dans l'interprétation des situations permises ou non.

---

<sup>118</sup> *Code de déontologie des administrateurs agréés*, préc., note 95, *Code de déontologie des avocats*, préc., note 100, *Code de déontologie des ingénieurs*, préc., note 109 et *Code de déontologie des notaires*, préc., note 111

<sup>119</sup> *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages*, préc., note 114 et *Code de déontologie des experts en sinistre*, préc., note 116

<sup>120</sup> Art. 35, *supra*, p. 48

Par exemple, lorsqu'une disposition traite d'indépendance professionnelle, de désintéressement, d'objectivité et de loyauté, il ne subsiste pas de doute quant au fait que le professionnel ne peut pas avoir un quelconque intérêt dans l'issue du travail qui lui est confié.

Nous comprenons que certaines activités professionnelles nécessitent que les situations de conflits d'intérêts soient traitées avec une rigueur exemplaire, alors que pour d'autres, le type de services professionnels rendus est moins affecté par cette situation, ce qui peut constituer une source d'explication de la diversité des dispositions traitant du conflit d'intérêts.

Toutefois, le même mot ou la même expression est trop souvent employé à des fins différentes, causant ainsi une difficulté d'interprétation à l'égard de leur portée objective.

Pour ne citer qu'un exemple, dans certaines lois, on traite non seulement de conflit d'intérêts mais également d'indépendance professionnelle. C'est donc dire que les deux expressions n'ont pas toujours la même signification.

C'est avec l'aide de la jurisprudence que nous serons en mesure de connaître la portée de ces dispositions législatives.

## **2.4 Jurisprudence**

Une grande partie des décisions répertoriées traitant du conflit d'intérêts concernent l'inhabilité d'agir d'un procureur. Ces décisions discutent surtout du droit du justiciable de ne pas être privé sans raison valable de l'avocat de son choix, de même que de la mobilité de la main-d'œuvre. Ce que nous retenons surtout, c'est qu'elles abordent bien souvent un aspect transposable à toute activité régie et ayant pour objectif la protection du public, c'est-à-dire la préservation de normes déontologiques élevées.

Outre les décisions traitant du conflit d'intérêts, nous analyserons également celles concernant le devoir de loyauté et l'indépendance professionnelle. Ainsi, nous serons en mesure de mieux cerner l'esprit de la loi et des différents concepts s'y trouvant.

#### **2.4.1 Présomption de divulgation de renseignements confidentiels lors d'une situation de conflit d'intérêts**

La première décision que nous analyserons est celle de principe lorsqu'il est question d'incapacité d'agir d'un procureur pour cause de conflit d'intérêts, le jugement *Macdonald c. Martin*<sup>121</sup>, rendue le 10 mai 1990 par la Cour suprême du Canada.

Cet arrêt traite principalement du conflit d'intérêts dans un contexte de mobilité de la main-d'œuvre.

Le procureur de l'appelant était aidé par une jeune avocate de son cabinet qui avait, pendant les procédures, été embauchée par le cabinet représentant l'intimé dans la présente cause. L'appelant avait demandé à la Cour supérieure de déclarer inhabile le cabinet représentant la partie intimée.

En première instance, la Cour supérieure avait fait droit à la demande et ordonné que soit rayée l'inscription du cabinet. La Cour d'appel avait par la suite infirmé la décision de première instance, décision qui fut rétablie par la Cour suprême du Canada<sup>122</sup>.

Dans ce dossier, les clients craignaient que les informations confidentielles connues de l'avocate ne soient portées à l'attention du cabinet pour lequel elle oeuvrait désormais. Nous sommes d'accord avec cette préoccupation ainsi qu'avec les mesures mises en place afin de minimiser ses risques et sommes d'avis que cette inquiétude n'est pas propre à ce dossier

---

<sup>121</sup> Préc., note 38

<sup>122</sup> *Id.*, p. 1235



puisque'elle est présente dans l'ensemble des dossiers caractérisées par une situation de conflit d'intérêts. En effet, l'objectif visé par une telle mesure est notamment d'assurer la sauvegarde de renseignements confidentiels ou stratégiques dévoilés à son avocat. Le client doit pouvoir se confier en ayant la certitude que les informations dévoilées ne seront pas utilisées contre lui.

D'ailleurs, l'ensemble des professions existantes au Québec, de même que les activités professionnelles non spécifiquement régies par un ordre professionnel mais dont le modèle est similaire, par exemple, les courtiers immobiliers, contiennent à leur code de déontologie une disposition sur l'obligation de loyauté qui est notamment tributaire de l'utilisation qui sera faite des confidences reçues dans le cadre de la relation client-professionnel. Le client devrait toujours avoir la certitude qu'il peut se confier sans risquer de voir un jour ou l'autre le professionnel utiliser contre lui ou à des fins autres les renseignements ainsi reçus. Or, une situation de conflit d'intérêts peut faire courir ce risque.

Au-delà de cette considération, il faut également tenir compte de la perception qu'aura le public de la situation en cause, une perception négative étant suffisante pour miner la crédibilité de la profession en cause et éroder la confiance que le public lui porte.

En effet, la sauvegarde des apparences est indispensable à la confiance qu'entretient le public dans la profession et ce, peu importe que l'on parle de la pratique du droit ou de courtage immobilier. Cette rigueur est nécessaire pour assurer une norme de qualité élevée ainsi que le recours aux services de ce professionnel.

Nous sommes donc d'opinion que les commentaires formulés par la Cour suprême du Canada dans cette affaire s'appliquent également à l'activité « professionnelle » que constitue le courtage immobilier au Québec.

C'est ainsi qu'en conclusion et s'exprimant au nom des juges Wilson, l'Heureux-Dubé, l'honorable Cory affirmait :

« Quand un avocat, qui s'est engagé substantiellement auprès d'un client dans une affaire contentieuse en cours, se joint à un autre cabinet qui occupe pour une partie adverse, il existe une présomption irréfragable que ce qui est connu de cet avocat, y compris les renseignements confidentiels que lui a confiés l'ancien client, est désormais connu du nouveau cabinet. Une telle présomption irréfragable est essentielle pour préserver la confiance du public dans l'administration de la justice. »<sup>123</sup>

En déterminant qu'une hypothèse de fuite d'information constitue une présomption irréfragable, la Cour évite d'attendre la matérialisation du préjudice avant d'intervenir, répondant ainsi aux fins visées par les dispositions portant sur les conflits d'intérêts.

De plus, afin de ne pas créer d'empêchement absolu d'agir d'un cabinet d'avocats lors de la mobilité de la main-d'œuvre, tout en garantissant au public l'étanchéité des confidences qui leur sont faites, le législateur et les tribunaux ont instauré plusieurs mécanismes. *La muraille de Chine*<sup>124</sup> et le *Cône de silence*<sup>125</sup> en sont des exemples.

Ainsi, selon cette décision, un avocat se trouvant en situation de conflit d'intérêts est présumé avoir divulgué de l'information confidentielle. Toutefois, cette présomption peut être repoussée pas la démonstration de la mise en place de mécanismes éliminant le risque de fuite d'information.

---

<sup>123</sup> *Id.*, p. 1271

<sup>124</sup> H. REID, préc., note 30, p. 409 « Expression servant à l'origine à désigner un ensemble de mesures mises en place dans un cabinets d'avocats afin d'éviter les conflits d'intérêts lorsque des membres sont susceptibles de recevoir des informations confidentielles de la part de clients ayant des intérêts opposés » ; selon l'auteur N. LADOUCEUR, préc., note 25, p. 66, la muraille de Chine désigne : « un ensemble de règles de procédure ou une structure pouvant aller souvent jusqu'à des aménagements matériels, mis sur pied dans le but d'empêcher toute communication d'informations privilégiées importantes entre deux services ou deux filiales d'une même compagnie »

<sup>125</sup> H. REID, préc., note 30, p. 127 : « Expression servant à désigner l'engagement solennel d'un avocat de ne rien révéler des informations confidentielles qu'il a obtenues de son client lorsque ses activités professionnelles risquent de le placer dans une situation où il serait en conflit d'intérêts avec celui-ci. »

En 1996, dans l'affaire *Toronto-Dominion Bank c. Glazer*<sup>126</sup>, la Cour supérieure concluait également à l'existence d'une présomption de partage d'informations. Selon le tribunal, aucune preuve n'avait été apportée sur les moyens pris pour empêcher la fuite d'informations. Dans ce dossier, bien que l'honnêteté des parties n'était pas mise en doute, l'apparence de justice militait en faveur de l'application des critères développés dans l'arrêt *MacDonald*<sup>127</sup>.

D'ailleurs, les avocats impliqués dans cette affaire, tout comme dans la majorité des dossiers analysés, ne représentaient pas simultanément plusieurs clients aux intérêts opposés. La trame factuelle révèle généralement qu'un avocat agit dans un dossier contre un ancien client dans la même cause ou dans une autre affaire mais dont le nouveau client peut bénéficier des confidences de l'ancien.

Bien que cette situation n'en soit pas une de conflit d'intérêts au sens commun du terme, puisqu'il y a absence de double représentations, la question de la divulgation d'informations confidentielles demeure pertinente. Selon ce jugement, le conflit d'intérêts survit à la fin du mandat de représentation. L'évaluation de la situation est effectuée à la lumière des informations détenues et non pas à l'égard du fait qu'un avocat représente simultanément deux parties ayant des intérêts opposés.

Aux termes de notre analyse, nous verrons que le Comité de discipline de l'OACIQ<sup>128</sup> est beaucoup plus permissif dans le traitement des conflits d'intérêts chez les courtiers immobiliers.

#### **2.4.2 Inaction du client équivaut à acceptation de sa part de la situation de conflit d'intérêts**

---

<sup>126</sup> [1996] n° AZ-96021295 (C.S.)

<sup>127</sup> Préc., note 38, p. 11

<sup>128</sup> *Infra*, p. 128 et suiv.

En 1990, la Cour d'appel du Québec se prononçait dans l'affaire Henry c. *La Reine*<sup>129</sup>. Dans ce dossier, Henry portait en appel le verdict de culpabilité d'importation de stupéfiants et complot pour importation prononcé contre lui. Lors du procès de première instance, Henry était représenté par l'avocat Rock.

L'appelant Henry plaidait en appel l'iniquité de son procès en première instance « à cause du manque d'indépendance de son procureur et du conflit d'intérêts entre celui-ci et l'appelant »<sup>130</sup>.

En effet, il fut démontré que dans le procès intenté contre Henry, la poursuite détenait un élément de preuve pouvant être incriminant pour Me Rock, le procureur de Henry.

L'appelant prétendait n'avoir été informé de ce fait que postérieurement à sa condamnation et que « l'attitude et la conduite de son avocat au procès furent dictées par le désir de protéger sa propre réputation au détriment de la défense de son client »<sup>131</sup>. Refusant de donner droit aux arguments soulevés Henry, la Cour rejeta son appel.

Dans ce jugement, la situation de conflit d'intérêts dans laquelle se trouvait prétendument le procureur de l'appelant ne découle pas, comme on l'observe généralement, de l'opposition entre les intérêts de plusieurs clients, actuels ou anciens du professionnel. Cette fois-ci, ce sont plutôt les intérêts personnels de l'avocat qui étaient conflictuels.

Or, seul le désir de protéger les intérêts de la partie qu'il représente doit gouverner la conduite de l'avocat, objectif qui ne peut être atteint s'il tient également compte de ses intérêts propres ou de ceux d'une tierce partie<sup>132</sup>.

---

<sup>129</sup> 1990 CanLII 3201 (QC CA)

<sup>130</sup> *Id.*, p. 2

<sup>131</sup> *Id.*

<sup>132</sup> *Id.*, p. 8 : « L'indépendance de l'avocat fut maintes fois affirmée par les tribunaux et inscrite à tous les codes de déontologie. Elle est un principe au coeur même de notre système judiciaire contradictoire sans lequel il ne saurait offrir les garanties d'indépendance et de

Se questionnant sur la position dans laquelle se trouvait le procureur de l'appelant, dont la réputation était en jeu, le tribunal devait déterminer si cette situation constituait un conflit d'intérêts dans la mesure où « la préservation de son honneur et de sa respectabilité pouvait défavorablement affecter son jugement et sa loyauté envers son client »<sup>133</sup>. Le tribunal suggéra donc un test objectif « suivant la perception d'un observateur extérieur averti »<sup>134</sup>.

Si ces indices semblent nous conduire vers une réponse favorable à l'appelant, le tribunal décida plutôt du contraire, étant d'avis que l'appelant avait été informé, pendant le procès, de la possible situation de conflit d'intérêts dans laquelle se trouvait Me Rock. L'inaction de l'appelant constituait, selon le Tribunal, une acceptation celle-ci<sup>135</sup>.

---

justice, et remplir ainsi son irremplaçable rôle de maintien des libertés démocratiques et individuelles. La règle de droit et l'égalité de tous devant la loi ne sera plus assurée si l'avocat ne peut faire valoir les intérêts de son mandant et combattre la thèse opposée sans, en même temps, tenir compte de ses propres intérêts ou ceux d'un tiers. »

<sup>133</sup> *Id.*, p. 12

<sup>134</sup> *Id.*, p. 14

<sup>135</sup> *Id.* : « De tout cela, je conclus qu'il n'est pas douteux que l'avocat avait une implication personnelle dans le procès de M. Henry. Mais je ne peux me convaincre qu'il s'agisse d'un cas de conflit d'intérêts dont il n'y a aucun droit à renonciation de la part du client. Il s'agit de ce que je qualifierai d'un conflit d'intérêts relatif, c'est-à-dire une situation où il peut sembler ou paraître que l'accusé, parce que non informé, n'aurait pas été convenablement et correctement défendu et pourrait avoir eu un procès qui n'offrait pas toutes les garanties d'équité et de justice. Le grief que l'on peut faire à Me Rock tient des attitudes et non d'une situation où il serait appelé à choisir entre son intérêt proprement dit ou celui d'un tiers et celui de son client Henry. C'est d'ailleurs dans cette perspective que l'appelant nous a présenté son affaire. Son reproche tient non pas à ce que les téléphones de Me Rock aient fait l'objet d'écoute électronique, ni même que des soupçons furent entretenus sur sa conduite, mais sur son ignorance des allégations précises d'une participation au complot dont on l'accuse. En somme, son grief tient au défaut d'avoir été informé et ainsi d'avoir été incapable d'évaluer la situation de son avocat.

Si l'accusé avait le droit de connaître tous les faits propres à établir que son avocat pouvait être en conflit d'intérêts, il avait aussi l'obligation de s'informer dès que le juge attirait formellement et publiquement son attention sur le contenu de cette déclaration, un enjeu de deux jours de débat. Le juge a manifestement cru que l'absence de réaction des accusés à ce qui était un avertissement clair, constituait la manifestation de leur consentement à la poursuite du procès comme il était engagé. Et à mon avis, il avait raison.

Peut-être le tribunal avait-il pour but de ramener à l'ordre les clients négligents qui invoquent tardivement des arguments dont ils ont connaissance depuis belle lurette. Toutefois, le message que nous retenons malheureusement de ce commentaire est que le tribunal, souhaitant « punir » un client aux intentions douteuses, relègue au deuxième rang la protection à laquelle ce client a précisément droit :

« L'appelant, pour des motifs inexpliqués, n'a pas saisi cette occasion; il s'est, au contraire, conduit comme s'il était pleinement satisfait de son avocat à l'endroit de cet incident. Dans ces circonstances, je ne crois pas que nous devrions intervenir puisque l'appelant était pleinement capable de s'instruire, soit auprès de son avocat, soit même en s'adressant au juge. Il s'y est librement et volontairement refusé sans motif apparent ou déclaré. Aussi, je suis d'avis que si un conflit d'intérêts existait, les remarques du juge examinées dans le contexte qui prévalait ont permis à l'appelant de mieux le connaître puisqu'il le connaissait déjà et de prendre des dispositions pour écarter son avocat, ce qu'il s'est refusé de faire. »<sup>136</sup>

Transférer au client la responsabilité d'évaluer l'objectivité de son avocat et décider si le conflit d'intérêts dans lequel se trouve le dernier se trouve risque d'affecter son jugement est une responsabilité lourde et diamétralement opposée avec la mission de protection du public que vise à assurer le Barreau du Québec. Peut-être dans ce cas-ci le client a-t-il utilisé à mauvais escient un argument *a priori* fondé, mais le jugement ne fait pas état de ces circonstances particulières et en dégage plutôt une règle générale.

#### **2.4.3 Importance de sauvegarder les apparences, même en l'absence d'un véritable conflit d'intérêts**

---

En somme, je crois que le juge a correctement pris les précautions pour assurer aux accusés un procès équitable. C'était son rôle. » ; Voir également l'affaire *Services environnementaux Laidlaw (mercier) ltée c. Québec (Procureur général)*, 1995 CanLII 4702 (QC CA) portant sur l'acceptation tacite de la situation de conflit d'intérêts par l'écoulement du temps.

<sup>136</sup> *Id.*, p. 17

En 1997, dans le dossier *Bouchard c. Mutuelle du Canada*<sup>137</sup>, la Cour supérieure déterminait que la sauvegarde des apparences l'emportait sur l'établissement d'un réel conflit d'intérêts.

Cette affaire concernait le paiement d'une police d'assurance. La défenderesse, Mutuelle du Canada, refusait de verser la somme mentionnée au contrat, alléguant notamment les fausses représentations par l'assuré lors de la souscription de la police.

La compagnie d'assurance était représentée par la firme d'avocats Lafleur Brown. Le requérant Bouchard était l'agent d'assurance de la défenderesse.

Les prétentions du requérant étaient que les procureurs de la mutuelle du Canada étaient en conflit d'intérêts puisque qu'ils avaient « obtenu de lui des renseignements confidentiels et privilégiés, dont ils se servent maintenant contre lui en l'appelant en garantie dans cette affaire »<sup>138</sup>.

Ainsi, bien que dans ce dossier il n'y avait pas de véritable conflit d'intérêts puisque le requérant n'a jamais été le client du cabinet d'avocats, la Cour fit droit à la requête en déclaration d'incapacité pour les motifs suivants :

« Il ressort également de l'arrêt précité de la Cour suprême *Succession MacDonald c. Martin* que dans un cas semblable, il est important qu'aux yeux du public il soit démontré que non seulement il n'existe pas de conflit réel, mais aussi qu'il n'y a pas de conflit apparent; or, il y en a un dans le présent dossier. »<sup>139</sup>

Cette décision illustre parfaitement que la confiance que le public entretient à l'endroit du système de justice peut parfois être davantage déterminante dans la décision du tribunal que la question de la présence d'un conflit d'intérêts.

---

<sup>137</sup> [1997] n° AZ-97021717 (C.S.)

<sup>138</sup> *Id.*, p. 10

<sup>139</sup> *Id.*, p. 22

Finalement, sur ce sujet, la Cour suprême du Canada statuait en 2004 dans le dossier *Giguère c. Chambre des notaires du Québec*<sup>140</sup>. Analysant les devoirs incombant aux notaires, la Cour s'attarde plus particulièrement à l'obligation d'impartialité du notaire qui implique un devoir de conseil, non seulement à l'égard de ses clients, mais également à l'égard de toutes les parties à une transaction.

L'affirmation suivante du Tribunal est tout à fait pertinente aux fins des présentes :

« Les transactions personnelles entre les membres de la profession juridique et leurs clients ne peuvent être encouragées. Si elles se produisent, les avocats ou les notaires doivent les traiter avec une extrême prudence afin d'éviter des conflits entre les obligations qui naissent de la relation de confiance avec leurs clients et leurs intérêts personnels. »<sup>141</sup>

Ce commentaire aurait certainement mérité d'être précisé puisque si un professionnel peut transiger avec son client, il ne le peut pas dans toutes les situations. Par exemple, il nous apparaît impensable que la Cour suprême du Canada ait voulu permettre qu'un professionnel effectue une transaction relativement à l'objet de son mandat.

Cette décision démontre qu'il est parfois difficile, à tout le moins pour le client, de déterminer le moment où un professionnel cesse de porter son « chapeau » de professionnel. Parfois, la sauvegarde des apparences et l'évitement d'une méprise pour le client militeront en faveur de l'abstention pour le professionnel de transiger avec son client.

#### **2.4.4 Inutilité de démontrer le préjudice pour conclure à une situation de conflit d'intérêts**

---

<sup>140</sup> [2004] 1 R.C.S. 3

<sup>141</sup> *Id.*, par. 25



Dans l'affaire *Guimont c. Hutchison*<sup>142</sup>, le syndic du Barreau du Québec reprochait notamment à l'intimée, Me Hutchison, d'avoir « trompé la bonne foi et abusé de la confiance de sa cliente, en la représentant dans une demande conjointe de divorce sans lui dévoiler avoir eu une relation intime avec son mari »<sup>143</sup>.

Selon le Comité de discipline, l'intimée s'était placée en situation de conflit d'intérêts, situation dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession :

« il n'est pas nécessaire d'attendre que soit prouvé que dans les faits l'avocat a agi en préférant certains des intérêts de son client au détriment d'intérêts autres, ou encore, il n'est pas nécessaire d'attendre et de constater que dans les faits il n'a pas été loyal. »<sup>144</sup>

Ainsi, selon les conclusions de ce jugement, se retrouver en situation de conflit d'intérêts est une infraction qui s'analyse objectivement, au moment de la naissance du conflit, sans égard à la suite des événements.

L'année suivante, le Tribunal des professions se prononçait dans l'affaire *Thibault c. Ingénieurs*<sup>145</sup>. L'intimé Thibault avait notamment été reconnu coupable par le Comité de discipline de l'Ordre des ingénieurs du Québec de s'être placé en situation de conflit d'intérêts en ayant « agi pour le compte d'un entrepreneur alors qu'il était adjoint technique à la Régie du Bâtiment du Québec et avait à ce titre un pouvoir d'intervention et de décision sur lesdits travaux »<sup>146</sup>. Citant l'auteur Vandebroek, le Tribunal des professions affirmait que :

« Comme le souligne l'auteur Vandebroek : « Sauvegarder son indépendance professionnelle, c'est conserver la capacité de poser les actes réservés à sa profession à l'abri de toute forme d'intervention, tant réelle qu'apparente, de la part de toute personne » (p. 92) Cela signifie notamment que l'ingénieur est tenu de

---

<sup>142</sup> [1998] n° AZ-98041046 (Comité de discipline du Barreau du Québec)

<sup>143</sup> *Id.*, p. 2

<sup>144</sup> *Id.*, p. 5

<sup>145</sup> 1999 CanLII 080 (QC TP)

<sup>146</sup> *Id.*, p. 3

faire passer le respect de ses obligations professionnelles et déontologiques avant la satisfaction de son client. Dans ce genre de situation, l'ingénieur n'a pas à choisir entre les intérêts de deux ou plusieurs personnes, mais bien entre ceux de son client et l'intérêt public.

[...]

Dans le cas spécifique de l'ingénieur, un conflit d'intérêts naît lorsque son jugement professionnel est influencé par des considérations qui ne relèvent ni de l'intérêt du client, ni de l'intérêt public.

[...] Gardons à l'esprit que tout intérêt personnel qui influence, paraît influencer ou pourrait influencer le jugement professionnel de l'ingénieur, donne naissance à un conflit d'intérêts. »<sup>147</sup>

Pour le tribunal, que cette situation ait créée ou non « une injustice » n'est pas un élément pertinent à l'étape de la détermination de la culpabilité<sup>148</sup>. Ainsi, la présence d'un conflit d'intérêts ne dépend pas de la démonstration d'un préjudice, d'une injustice, d'un favoritisme, ou d'un dommage quel qu'il soit.

#### **2.4.5 Objectifs visés par les dispositions législatives portant sur les conflits d'intérêts**

Le 2 février 2000, le Tribunal des professions se prononçait dans le dossier de l'avocat *Belhassen*<sup>149</sup>. Ce dernier en appelait de la décision du Comité de discipline du Barreau du Québec l'ayant notamment reconnu coupable de multiples infractions disciplinaires de fausses représentations, d'avoir agi dans le but de nuire, malicieusement, et d'avoir usé de procédés déloyaux. Aux termes des représentations sur sanctions, Belhassen était radié pour une période 5 ans. Ce dossier était caractérisé par la mauvaise foi de l'appelant et son flagrant irrespect de la profession d'avocat.

---

<sup>147</sup> *Id.*, p. 20-23

<sup>148</sup> *Id.*, p. 26

<sup>149</sup> *Belhassen c. Comeau*, 2000 CanLII 10 (QC TP)

C'est dans ce contexte que le Comité de discipline du Barreau a déterminé que Belhassen avait commis une infraction déontologique en demandant à un confrère d'intenter des procédures judiciaires, pour une entreprise, contre son client. Il avait faussement affirmé à son confrère qu'il ne pouvait lui-même agir puisqu'il était administrateur de ladite compagnie, donc en situation de conflit d'intérêts.

Dans la kyrielle de moyens de défense invoqués à l'encontre de cette accusation, l'intimé prétendait entre autres que son client l'avait autorisé à agir, malgré le conflit d'intérêts, défense qu'il invoquait également dans un autre dossier, à l'encontre d'un chef d'accusation de s'être placé en situation de conflit d'intérêts en agissant simultanément en demande et en défense. Le tribunal exprimait, à l'égard du comportement de l'intimé que : « Il pose clairement un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité du Barreau et il enfreint son code de déontologie en comparaisant à la fois pour la demanderesse et le défendeur dans le même dossier de cour »<sup>150</sup>.

L'intimé alléguait que la règle prohibitive des conflits d'intérêts visait uniquement la protection du client et non du public, puisque le client pouvait renoncer au bénéfice de la disposition législative. Toujours selon l'intimé, lorsque le client y renonce, le professionnel accusé ne peut être reconnu coupable. Le Tribunal, reconnaissant que le consentement des parties concernées est un élément devant être considéré dans la détermination de la culpabilité, était néanmoins d'avis que « d'autres facteurs, dont l'intérêt supérieur de la justice, doivent être pris en compte. Rappelons que cet article s'applique à toutes les questions relatives à un conflit d'intérêts »<sup>151</sup>.

Ainsi, s'il est certes vrai d'affirmer que les dispositions relatives aux conflits d'intérêts concernent les clients du professionnel, il ne faut pas négliger qu'elles visent également à « préserver l'intégrité du système judiciaire et cela est un principe de première importance

---

<sup>150</sup> *Id.*, p. 19

<sup>151</sup> *Id.*, p. 47

(...) qui, avec le maintien de la confiance du public, prime sur toutes les autres valeurs, y compris le droit de choisir son avocat »<sup>152</sup>.

#### **2.4.6 Incompatibilité entre le devoir de loyauté et le conflit d'intérêts**

L'arrêt *R. c. Neil*<sup>153</sup> a, quant à lui, fait couler beaucoup d'encre depuis qu'il a été rendu en 2002. Cette décision réitérait le caractère sacré de l'obligation de loyauté de l'avocat, incompatible avec une situation de conflit d'intérêts puisqu'alors, les deux clients ont bénéficié de la loyauté de leur avocat.

Le Tribunal y exprimait que :

« [s]i une partie à un litige n'est pas assurée de la loyauté sans partage de son avocat, ni cette partie ni le public ne croiront que le système juridique, qui leur paraît peut-être hostile et affreusement complexe, peut s'avérer un moyen sûr et fiable de résoudre leurs conflits et différends »<sup>154</sup>

Finalement, notons que c'est ce jugement qui a introduit le concept de la « ligne de la démarcation très nette » interdisant à un avocat de représenter « un client dont les intérêts sont directement opposés aux intérêts immédiats d'un autre client actuel, même si les deux mandats n'ont aucun lien entre eux »<sup>155</sup>. Le cabinet d'avocat visé pourra échapper à la règle si les deux clients consentent au conflit d'intérêts après avoir obtenu des avis juridiques (préférentiellement indépendants) et si l'avocat représentant les deux parties considère être en mesure de représenter conformément à ses obligations déontologiques les deux clients sans leur nuire.

---

<sup>152</sup> *Id.* p. 47

<sup>153</sup> [2002] 3 R.C.S. 631

<sup>154</sup> *Id.*, par. 12

<sup>155</sup> *Id.*, par. 29

#### **2.4.7 L'acceptation du client de la situation de conflit d'intérêts ne relève pas le professionnel de ses obligations déontologiques**

En février 2002, le Tribunal des professions statuait dans le dossier *Cyr c. Notaires*<sup>156</sup>. L'intimé avait été reconnu coupable par le Comité de discipline de la Chambre des notaires d'avoir reçu des actes alors qu'il était actionnaire d'une des parties auxdits actes. Cyr, insatisfait du jugement, affirmait, dans le cadre du dossier d'appel, que le Comité de discipline avait erré en omettant notamment de retenir que le conflit d'intérêts avait été dénoncé aux parties à la transaction et que ces dernières avaient le droit de retenir les services du notaire de leur choix.

Selon le Tribunal des professions, la façon dont l'intimé avait géré la situation de conflit d'intérêts « ne constituent pas une défense de diligence raisonnable eu égard à la prohibition de l'article 32 de la Loi puisque Pierre Cyr était toujours en conflit d'intérêts »<sup>157</sup>.

Rappelons que l'article 32 de la *Loi sur le notariat* indique que : « Un notaire ne peut recevoir un acte dans lequel lui ou son conjoint est ou représente l'une des parties. »

Cette décision nous rappelle donc que certains comportements ne peuvent être justifiés par l'acceptation du client, acceptation qui ne relève pas le professionnel de son obligation de respecter ses obligations déontologiques, dans ce cas-ci une interdiction de se retrouver en situation de conflit d'intérêts.

En 2003, la décision prononcée par le Comité de discipline de la Chambre des notaires à l'encontre du notaire *Legault*<sup>158</sup> était confirmée par le Tribunal des professions. Le notaire Legault avait été reconnu coupable d'avoir instrumenté un acte de prêt alors que les fins visées par ce prêt était de lui remettre une somme de 25 000\$. Selon les termes du chef

---

<sup>156</sup> Préc., note 82

<sup>157</sup> *Id.*, par. 32

<sup>158</sup> Préc., note 76

d'infraction porté contre lui, cette situation constituait un accroc à son obligation de maintenir en tout temps son indépendance professionnelle.

En première instance, le Comité de discipline avait établi une distinction entre le conflit d'intérêts pour lequel la renonciation du client est possible et l'indépendance professionnelle dont le consentement des parties « ne saurait couvrir la perte de l'indépendance professionnelle »<sup>159</sup>.

Dans le jugement qu'il rendait en 2003, le Tribunal des professions s'est questionné sur l'impact du consentement du client sur l'infraction. Il en est venu au même résultat que le Comité de discipline. Rapportant les propos de la Cour d'appel, le Tribunal des professions écrivait que : « la nature des fonctions de l'appelant exige de sa part la plus grande objectivité, la plus grande impartialité et un désintéressement total devant le contrat qu'il authentifie »<sup>160</sup>. Ainsi, en invoquant une disposition sur le conflit d'intérêts, l'intimé s'est trompé puisque c'est d'indépendance professionnelle dont il était question dans cette affaire.

#### **2.4.8 Conflit d'intérêts implique la présence d'intérêts divergents**

Cinq ans après avoir rendu jugement dans le dossier *Henry*<sup>161</sup>, le plus haut tribunal du Québec s'est prononcé dans l'affaire *Castor Holdings Ltd c. Coopers & Lybrand*<sup>162</sup>.

Dans ce dossier, Coopers, l'expert-comptable de Castor Holdings Ltd avait été assigné par le syndic de faillite de Castor Holdings Ltd pour des dommages de plusieurs millions de dollars, pour faute professionnelle. Plusieurs créanciers avaient fait de même de sorte que Coopers faisait face à des réclamations d'environ 700 millions de dollars. Le syndic de faillite avait confié le dossier à deux cabinets d'avocats montréalais.

---

<sup>159</sup> *Id.*

<sup>160</sup> *Id.*, par. 33

<sup>161</sup> Préc., note 129

<sup>162</sup> 1995 CanLII 4594 (QC CA)

Or, lui-même créancier pour une somme d'environ 37 000\$ (honoraires), Coopers demandait que lesdits cabinets d'avocats soient déclarés inhabiles puisqu'ils agissaient à la fois pour le syndic, dans la poursuite intentée contre Coopers, et à la fois pour les créanciers, dont Coopers faisait partie.

La Cour supérieure, qui rejeta la requête de Coopers, affirma notamment dans son jugement que cette requête était « davantage dictée par la volonté de créer des ennuis aux demandeurs que par la protection des intérêts des créanciers à la faillite de Castor. La Cour détermina que le principal facteur d'examen était la détermination du préjudice »<sup>163</sup>.

La Cour d'appel confirma le jugement rendu par le tribunal de première instance. Elle justifia notamment sa décision par le passage suivant :

« Après avoir reconnu que les deux cabinets d'avocats étaient à la fois les mandataires du syndic et de créanciers garantis, le juge de la Cour supérieure a conclu, après l'examen de la preuve et au regard des facteurs de l'article 3.06.08 du Code, à l'absence de tout conflit entre les intérêts du syndic et ceux des créanciers garantis demandeurs contre Coopers; plus encore il a constaté une convergence de leurs intérêts. Je suis entièrement d'accord. »<sup>164</sup>

Dans le jugement, la Cour d'appel affirme « s'il s'agit d'un conflit relatif à la loyauté - L'avocat peut-il avoir d'autres intérêts que ceux de son client? Et, dans l'affirmative, y a-t-il un risque que l'avocat les préfère? »<sup>165</sup>. À notre avis, elle vient circonscrire les objectifs visés par les dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts. En effet, dans cette affaire, il ne s'agissait pas tant de déterminer si l'avocat pouvait promouvoir et protéger d'autres intérêts que ceux de son client mais surtout de déterminer s'il y a dichotomie entre ceux-ci? Si non, il n'y avait évidemment pas de problème à ce qu'il agisse pour les deux clients, puisqu'il y a absence de conflit d'intérêts.

---

<sup>163</sup> *Id.*, p. 5

<sup>164</sup> *Id.*, p. 15

<sup>165</sup> *Id.*, p. 8

Toutefois, en affirmant : « y a-t-il un risque que l'avocat les préfère ? »<sup>166</sup>, la Cour d'appel suggère une certaine analyse du risque. Or, ce passage soulève certaines interrogations à l'égard du type de test devant être effectué. En effet, la mesure du risque doit-elle être effectuée aux termes d'une analyse sommaire ou poussée?

En privilégiant une analyse sommaire, on converge vers une interprétation de la notion de conflit d'intérêts basée sur les apparences, assurant par le fait même la sauvegarde de ces apparences et maximisant la confiance entretenue par le public à l'égard du système de justice.

Toutefois, en privilégiant une analyse « poussée » du calcul de risque, cette évaluation force un questionnement que vise spécifiquement à éviter les dispositions relatives au conflit d'intérêts et fait fi du critère de perception du public. En conséquence, nous sommes d'avis que c'est une analyse sommaire qui devrait être privilégiée.

En 2007, dans le dossier *Strother c. 3464920 Canada Inc.*<sup>167</sup>, la Cour suprême du Canada devait cette fois-ci déterminer si un avocat s'était placé en situation de conflit d'intérêts en acquérant des intérêts financiers d'un client, dont les intérêts commerciaux étaient opposés à un second client.

Selon le tribunal, les intérêts opposés de deux clients d'un même avocat ne sont pas suffisants pour constituer un conflit d'intérêts. Par contre, à compter du moment où l'avocat devient personnellement détenteur d'intérêts financiers d'une cliente, il y a conflit d'intérêts et la qualité des conseils fournis à l'autre client est compromise.

Cette vision nous semble réductrice à deux égards. Premièrement parce que tout client est en droit de savoir que son avocat représente également les intérêts d'un client dont les intérêts commerciaux divergent des siens et ce, même en l'absence d'un conflit juridique. En effet, les

---

<sup>166</sup> *Id.*, p. 6

<sup>167</sup> [2007] 2 R.C.S. 177



stratégies d'affaires nécessitent de détenir cette information et, ultimement, de choisir de tolérer cette double représentation.

En prenant pour exemple le cas *Strother*, le marché restreint dans lequel les clients opéraient et surtout l'expectative de revenus dépendaient en grande partie du nombre de concurrents. Les deux entreprises avaient clairement avantage à être les seuls à bénéficier des judicieux conseils de leur avocat. Ainsi, les deux clients devaient savoir et déterminer s'ils acceptaient que leur avocat fournisse des conseils à un concurrent.

Deuxièmement, même en occultant le volet stratégie commerciale du dossier, nous sommes d'avis que le consentement de l'entreprise est vicié lorsque celle-ci ignore que son avocat représente un concurrent<sup>168</sup>.

Finalement, toujours en 2007, l'avocat Karkar<sup>169</sup> était acquitté par le Comité de discipline du Barreau du Québec de s'être placé en situation de conflit d'intérêts<sup>170</sup>. Insatisfait du jugement, le syndic-adjoint Montbriand porta le jugement en appel devant le Tribunal des professions qui renversa le jugement le 8 mai 2008 et déclara l'intimé Karkar coupable de s'être placé en situation de conflit d'intérêts en représentant simultanément deux parties aux intérêts opposés.

Le Comité de discipline avait, en première instance, émis l'opinion que ce ne sont pas tous les conflits d'intérêts qui sont incompatibles avec l'intérêt supérieur de la justice : « ce

---

<sup>168</sup> Notons que dans cette affaire, la Cour d'appel de la Colombie-Britannique avait conclu que l'avocat Strother s'était placé en situation de conflit d'intérêts, « conflit de devoirs envers deux de ces clientes, Monarch et Sentinel, et conflit d'intérêts entre lui-même et Monarch, Id. », par. 27

<sup>169</sup> 2008 CanLII 163 (QC TP)

<sup>170</sup> Selon le Tribunal des professions, le Comité de discipline était d'avis que : « [57] Il relève que l'intimé agit dans l'exécution de ses mandats au vu et au su de C.O., de son frère T.O. et de M.D. Aucun d'eux n'en subit quelque préjudice. La conduite de l'intimé ne porte pas atteinte à l'intérêt supérieur de la justice.

[58] Le Comité estime que « cette représentation simultanée » ne contrevient pas « aux règles d'honneur, de moralité ou d'intégrité exigées des professionnels ».

dossier n'entre pas en conflit avec le dossier où l'intimé représente [...] M.D. devant la Cour municipale »<sup>171</sup>.

Rappelant que l'intégrité du système judiciaire, tenant de la confiance du public, nécessite des normes professionnelles élevées, le Tribunal des professions affirmait que cette confiance passe par « l'assurance que l'avocat retenu par le client sera totalement dédié à sa cause et se mettra à l'abri de toute intervention ou quelque autre intérêt susceptible d'affaiblir sa représentation »<sup>172</sup>.

Le tribunal, qui se prononce également sur l'octroi du consentement des parties audit conflit d'intérêts affirme, à juste titre, que le fait que ces dernières savaient qu'ils avaient le même avocat ne constitue pas ce consentement. En effet, le consentement « éclairé suppose un choix fait à la lumière de toutes les données pertinentes et de tous les enjeux en cause »<sup>173</sup>.

Évidemment, puisque le conflit d'intérêts doit être l'exception et non la règle, le professionnel doit adéquatement expliquer à ses clients les implications de la situation. Il ne peut et ne doit pas compter sur l'incompréhension ou l'ignorance de ses clients afin de faire perdurer une situation qui prive ceux-ci de leurs droits. C'est pourquoi le consentement implicite est inacceptable.

#### **2.4.9 Test pour déterminer s'il a conflit d'intérêts et, le cas échéant, solutions disponibles**

En juillet 2013, la Cour suprême du Canada se pencha à nouveau sur la question des conflits d'intérêts chez les avocats dans l'affaire *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. LLP*<sup>174</sup>.

---

<sup>171</sup> *Id.*, par. 56

<sup>172</sup> *Id.*, par. 129

<sup>173</sup> *Id.*, par. 152

<sup>174</sup> 2013 CSC 39, en ligne : <[http:// http://scc-csc.lexum.com/decisia-scc-csc/scc-csc/scc-csc/fr/item/13154/index.do](http://scc-csc.lexum.com/decisia-scc-csc/scc-csc/scc-csc/fr/item/13154/index.do)> ; voir également Babak BARIN, « Développements récents en

Dans ce dossier, l'appelante, Compagnie des chemins de fers nationaux du Canada, reprochait au cabinet d'avocats McKercher LLP d'avoir accepté le mandat confié par Gordon Wallace d'intenter un recours collectif contre elle. À cette époque, McKercher LLP représentait déjà l'appelante dans un certain nombre d'autres dossiers.

N'ayant appris que lors de la signification des procédures en recours collectif que McKercher agissait contre elle et bien que le lien professionnel entre l'appelante et ses avocats se soit alors rompu, l'appelante a demandé sans tarder que McKercher soit déclaré inhabile à agir dans le dossier en recours collectif.

Le juge de la Cour du Banc de la Reine a accueilli la demande, notamment au motif que McKercher s'était placé en situation de conflit d'intérêts en agissant contre sa cliente, manquant ainsi à son devoir de loyauté. Le juge affirma entre autres que : « McKercher avait acquis une connaissance particulière des forces, faiblesses et attitudes du CN envers les litiges »<sup>175</sup>.

Cette décision fut infirmée par la Cour d'appel de la Saskatchewan. D'opinion que cette connaissance des forces, faiblesses et attitudes du CN ne signifiait pas que McKercher avait en main des renseignements confidentiels pertinents au dossier, la Cour d'appel considéra que l'inhabilité à occuper prononcée par le juge de première instance n'était pas justifiée puisque tout risque de préjudice encouru par CN avait été écarté lors de la fin de la relation contractuelle entre le CN et McKercher.

---

matière de conflit d'intérêts », *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013

<sup>175</sup> *Id.*, par. 6

Un pourvoi fut logé à la Cour suprême du Canada qui accueillit le pourvoi et ordonna le renvoi du dossier devant la Cour du Banc de la Reine afin que soit déterminée la sanction appropriée.

Selon la Cour suprême du Canada, l'obligation d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts constitue une des trois principales composantes du devoir de loyauté<sup>176</sup> et elle vise deux objectifs. Le premier est d'éviter l'utilisation inappropriée de renseignements confidentiels obtenus d'un client (non seulement les clients actuels de l'avocat, mais également ses anciens clients)<sup>177</sup>. Le tribunal doit se demander si l'avocat a obtenu des éléments confidentiels de son premier client relativement au litige et si oui, s'il existe une possibilité qu'ils soient utilisés contre celui-ci.

Le deuxième objectif, qui ne s'applique cette fois qu'aux clients actuels de l'avocat, est de leur assurer qu'ils bénéficient de la meilleure représentation possible<sup>178</sup>. Or, cet objectif est mis en péril « lorsque l'avocat est tenté de privilégier des intérêts autres que ceux de son client : ses propres intérêts, ceux d'un autre client actuel, d'un ancien client ou d'un tiers »<sup>179</sup>.

Par ailleurs, le fait de représenter d'une manière concomitante deux clients aux intérêts qui s'opposent est proscrit, même si les dossiers n'ont aucun lien entre eux. Cette interdiction est conceptualisée sous le vocable de « Règle de la démarcation très nette »<sup>180</sup>. « Elle s'applique lorsque les intérêts juridiques immédiats des clients s'opposent directement »<sup>181</sup>.

Toutefois, cette règle de la démarcation très nette devient inapplicable lorsqu'il serait « déraisonnable de s'attendre à ce que l'avocat ne représente pas simultanément des parties

---

<sup>176</sup> *Id.*, par. 19

<sup>177</sup> *Id.*, par. 22

<sup>178</sup> *Id.*, par. 23

<sup>179</sup> *Id.*, par. 26

<sup>180</sup> *Id.*

<sup>181</sup> *Id.*, par. 32

adverses dans des dossiers juridiques n'ayant aucun lien entre eux »<sup>182</sup>. De plus, la personne qui cherchera à abuser de la règle de la démarcation très nette sera également privée de son utilisation<sup>183</sup>.

Dans les cas où la règle de la démarcation très nette ne trouve pas application, il y aura également présence d'un conflit d'intérêts lorsque « la représentation simultanée de clients risque sérieusement de compromettre l'efficacité de la représentation du client par l'avocat »<sup>184</sup>.

Finalement, après avoir déterminé que la règle de la démarcation très nette s'appliquait au dossier en cause, la Cour suprême du Canada s'est demandée si le remède approprié à la situation de conflit d'intérêts était la déclaration d'incapacité du cabinet d'avocats McKercher LLP.

Ainsi, puisque le conflit d'intérêts ne vise qu'à « préserver la considération dont jouit l'administration de la justice »<sup>185</sup> sans avoir pour finalité d'éviter la mauvaise utilisation de renseignements obtenus du client ou encore le « risque de représentation déficiente »<sup>186</sup>, le tribunal doit premièrement se demander si le comportement de la personne réclamant l'incapacité d'agir de l'avocat ne la prive de cette avenue, deuxièmement si la déclaration d'incapacité aura pour conséquence d'affecter gravement le droit du client de retenir les services de l'avocat de son choix et troisièmement, si le cabinet visé est de bonne foi dans la gestion de la situation.

Après avoir établi ce nouveau test, la Cour suprême du Canada a jugé que dans le dossier en cause, puisque le tribunal de première instance n'avait pas pu bénéficier de ces nouveaux enseignements lors de son jugement, la solution appropriée était de retourner le dossier devant

---

<sup>182</sup> *Id.*

<sup>183</sup> *Id.*, par. 36

<sup>184</sup> *Id.*, par. 38

<sup>185</sup> *Id.*, par. 61

<sup>186</sup> *Id.*

le tribunal de première instance afin qu'il rende une nouvelle décision, tenant compte de ces nouvelles balises.

En conséquence, l'élaboration de ces nouveaux critères entourant la détermination d'une situation de conflit d'intérêts ainsi que les remèdes appropriés devraient donc permettre une plus grande uniformité des décisions des tribunaux.

Toutefois, nous sommes d'avis qu'en proposant une analyse en deux étapes, soit dans un premier temps la détermination d'une situation de conflit d'intérêts et, dans un deuxième temps, le remède approprié à la situation, le tribunal, bien que tenant compte du contexte particulier de chaque situation, minimise la portée des dispositions portant sur les conflits d'intérêts et leur importance. En effet, nous craignons que les considérations philosophiques et l'esprit des dispositions portant sur les conflits d'intérêts ne soient minimisés par l'exercice, plutôt technique, que devient la qualification d'une situation de conflit d'intérêts.

## **2.5 Conclusion**

Aux termes de l'analyse de la jurisprudence, nous sommes en mesure d'effectuer les constatations suivantes :

Premièrement, le tribunal n'a pas à déterminer si le professionnel a effectivement été déloyal, l'infraction étant commise dès le moment où la personne est en situation de conflit d'intérêts<sup>187</sup>. En second lieu, le critère de l'apparence de conflit s'analyse suivant la

---

<sup>187</sup> *Avocats c. Karkar*, préc. note 169, par. 161 : « Qu'il suffise de dire que la faute disciplinaire se distingue de la faute civile en ce qu'elle ne s'intéresse pas, lorsqu'il s'agit de déterminer la culpabilité, aux conséquences des actions posées ni au préjudice causé, le cas échéant [...] Les membres majoritaires commettent une erreur de droit si le constat de l'inexistence de quelque préjudice tient à un examen rétrospectif ou à posteriori de la situation de M.D. et C.O.»

perception d'un observateur extérieur averti<sup>188</sup> et troisièmement, le choix du vocabulaire utilisé par le législateur crée parfois une confusion.

En effet, alors que dans certaines lois, on retrouve des dispositions relatives aux conflits d'intérêts et d'autres relatives à l'indépendance professionnelle<sup>189</sup>, dans certaines autres lois<sup>190</sup>, la protection de l'indépendance professionnelle semble incluse dans les articles traitant du conflit d'intérêts.

Quatrièmement, les tribunaux n'hésitent pas à débouter les « victimes » de conflit d'intérêts lorsqu'elles utilisent le recours à mauvais escient. Ainsi, une demande formulée tardivement alors que tous les éléments pertinents ont été depuis longtemps déclarés par le professionnel a été rejetée<sup>191</sup>.

Finalement, selon la plus récente décision rendue par la Cour suprême du Canada<sup>192</sup>, la solution à une situation de conflit d'intérêts n'est pas nécessairement la déclaration d'inhabilité ou l'exclusion du professionnel impliqué dans la transaction.

---

<sup>188</sup> *Henry c. La Reine.*, préc., note 129, p. 14

<sup>189</sup> *Code de déontologie des avocats*, préc., note 100

<sup>190</sup> Par exemple dans le Règlement sur les conditions d'exercice

<sup>191</sup> *Henry c. La Reine*, *supra*, p. 67

<sup>192</sup> *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. LLP*, préc., note 174, par. 11

## CONCLUSION DE LA PARTIE I

La première partie de notre mémoire visait à établir la provenance de la notion de conflit d'intérêts et à comprendre comment elle est employée et interprétée au Québec. Cet exercice était sans conteste indispensable à la résolution de notre interrogation de départ.

C'est dans ce contexte que nous avons répertorié des textes précédant l'ère chrétienne et abordant cette situation<sup>193</sup>. Cette recherche nous aura permis de découvrir que, déjà à cette époque, le besoin de régir les situations de conflit d'intérêts se faisait sentir, balisant en conséquence de nombreux rapports juridiques.

D'une manière plus contemporaine, la *Coutume de Paris*, traitait ce concept, qui a par la suite été intégré dans les lois lui succédant, notamment le *Code civil Français*.

La notion a par ailleurs été introduite au Québec via la *Coutume de Paris*, qui fut en vigueur au Bas-Canada jusqu'en 1866, année de l'entrée en vigueur du *Code civil du Bas Canada*, qui contenait également des dispositions sur le sujet.

Dans la première partie de notre mémoire, nous avons également analysé la signification de l'expression « conflit d'intérêts » et des mots « conflit » et « intérêt ». Nous avons conclu cet exercice étymologique en retenant comme définition celle proposée par l'arrêt *MacDonald*<sup>194</sup>:

« lorsque les intérêts en présence sont tels que l'avocat pourrait être porté à préférer certains d'entre eux à ceux d'un client actuel ou éventuel ou qu'il serait à

---

<sup>193</sup> *Supra*, p. 7

<sup>194</sup> Préc., note 38



craindre que son jugement et sa loyauté, envers celui-ci puissent en être défavorablement affectés ».

Ayant établi les assises de notre analyse, nous avons par la suite étudié la place du conflit d'intérêts dans le système professionnel existant au Québec. Puisqu'une des valeurs centrales des professions reconnues au Québec est la loyauté envers le client et que les ordres professionnels ont toutes pour objectif d'assurer la protection du public<sup>195</sup>, l'encadrement des situations de conflits d'intérêts est inévitable.

Ainsi, non seulement l'ensemble des professions reconnues au Québec, mais également les activités régies d'une manière similaire, contiennent des dispositions portant sur les conflits d'intérêts. L'analyse du Code de déontologie de quatre de ces professions a révélé que le contrôle des conflits d'intérêts, tout comme les obligations déontologiques se rapprochant de cette situation, varient considérablement d'une profession à l'autre.

C'est par ailleurs en effectuant cet exercice que nous avons constaté que divers qualificatifs sont utilisées dans les lois consultées, tel que « conflit d'intérêts apparent » ou « conflit d'intérêts potentiel ».

Ayant davantage pour objectif la préservation d'une perception positive par le public que le véritable contrôle du conflit d'intérêts en soi, nous avons déterminé que les diverses expressions favorisent néanmoins l'atteinte d'un des buts visés par le contrôle des situations de conflits d'intérêts, c'est-à-dire, la confiance du public à l'égard du système en place et incidemment le recours à ces services.

C'est lors de l'analyse des diverses expressions que nous avons étudié la portée de l'expression « indépendance professionnelle » qui côtoie le conflit d'intérêts dans les textes de lois. Même si actuellement, l'état du droit est de distinguer les deux notions (l'indépendance professionnelle concernant davantage la non ingérence d'un tiers dans le jugement

---

<sup>195</sup> *Supra*, note 91

professionnel), nous avons néanmoins répertorié une décision<sup>196</sup> suggérant que l'indépendance professionnelle constitue une situation de conflit d'intérêts dans laquelle les intérêts personnels du professionnel sont opposés à celui de son client.

Nous avons complété la première partie du présent mémoire par l'analyse de la jurisprudence, ce qui nous a permis de comprendre les limites du concept ainsi que la gestion de la situation, lorsqu'elle survient.

Dans le cadre de l'analyse des décisions, nous avons pu bénéficier des enseignements récents de la Cour suprême du Canada qui a rendu son plus récent jugement portant sur les conflits d'intérêts des avocats en juin 2013<sup>197</sup>.

Dans ce jugement, le plus haut Tribunal propose un test permettant de déterminer les situations dans lesquelles il y a conflit d'intérêts, mais il suggère surtout que toutes les situations ne mènent pas nécessairement vers une déclaration d'incapacité de l'avocat. Ainsi, à notre avis, cette décision établit une certaine flexibilité dans le traitement du dossier en responsabilisant le client qui soulève le conflit d'intérêts.

Nous étudierons maintenant les situations de conflit d'intérêts dans le cadre de la *Loi sur le courtage immobilier*.

---

<sup>196</sup> *Legault c. Notaires*, préc., note 76

<sup>197</sup> *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. LLP*, préc., note 174

## PARTIE II - LE COURTAGE IMMOBILIER AU QUÉBEC

D'entrée de jeu, il est impératif de préciser qu'il existe dans la Loi actuelle un certain nombre de dispositions législatives traitant du conflit d'intérêts s'adressant aux membres du Conseil d'administration de l'Organisme. Malgré que ces dispositions soient essentielles au bon fonctionnement de l'Organisme et sans vouloir minimiser leur importance, elles ne seront pas analysées dans le cadre du présent mémoire.

En effet, afin d'éviter de diluer notre propos, nous avons choisi d'étudier le conflit d'intérêts des courtiers immobiliers agissant dans l'exercice de leur profession à l'exclusion des fonctions exercées dans le cadre de la régie de l'Organisme.

De plus, nous croyons que la situation des administrateurs de conseils d'administration relève davantage d'une question de gouvernance<sup>198</sup> et implique des considérations bien différentes de celles auxquelles nous nous intéressons.

Avant d'étudier la *Loi sur le courtage immobilier*, il nous semble pertinent d'exposer certains paramètres de celle-ci.

Le Québec compte actuellement plus de 17 000 agences et courtiers immobiliers<sup>199</sup> et l'exercice de cette activité est encadré au Québec par la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>200</sup>.

Selon l'article 1 de la Loi actuelle :

---

<sup>198</sup> Voir Jean HÉTU et Alain R. ROY, *Éthique et gouvernance municipale - Guide de prévention des conflits d'intérêts*, 2<sup>ième</sup> édition, Brossard, Publications CCH, 2013

<sup>199</sup> Statistiques disponible sur le site Internet de l'OACIQ, en ligne : < <http://www.oaciq.com/oaciq/statistiques> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>200</sup> Art. 4

« La présente loi s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants:

1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;

2° la location d'un immeuble, dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine;

3° l'échange d'un immeuble;

4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;

5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.

Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1). »

Voici comment le Ministre des finances présentait le Projet de loi 73<sup>201</sup> le 18 décembre 2007 :

#### **NOTES EXPLICATIVES**

« Cette loi vise à remplacer la Loi sur le courtage immobilier afin d'apporter une réforme de l'encadrement du courtage immobilier au Québec. Elle remplace à cet effet l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, dont la mission exclusive est la protection du public. Cet organisme est également substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier dont il acquiert les droits et assume les obligations.

Cette loi prévoit la nomination d'un syndic et, s'il y a lieu, de syndics adjoints ainsi que la constitution d'un comité d'inspection, d'un comité de révision des décisions du syndic et d'un comité de discipline dans le but d'assurer la protection du public. La loi remplace la notion de certificat par celle de permis. Elle prévoit également que seule une personne physique peut être titulaire d'un permis de courtier

---

<sup>201</sup> *Loi sur le courtage immobilier*, projet de loi n° 73 (présentation - 18 décembre 2007), 1<sup>ère</sup> sess. 38<sup>e</sup> légis. (Qc)

immobilier ou hypothécaire et prévoit qu'une personne ou une société peut être titulaire d'un permis d'agence immobilière ou hypothécaire.

De plus, cette loi confie au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec l'ensemble des pouvoirs réglementaires, sous réserve d'une approbation gouvernementale, à l'exception de celui relatif aux personnes qui exercent des activités de courtage en matière de location immobilière auprès de personnes âgées ou vulnérables au plan physique ou mental.

La loi prévoit que les personnes qui se livrent à des activités de courtage en matière de location immobilière pour des personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental sont dispensées de l'application de la présente loi et de ses règlements, dans la mesure et aux conditions déterminées par règlement du gouvernement.

La loi prévoit des règles sur l'encadrement du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière ; elle abroge en conséquence les dispositions relatives au courtier hypothécaire dans la Loi sur la distribution de produits et services financiers. Enfin, cette loi apporte des modifications de concordance et comporte des dispositions de nature transitoire. »

Ainsi, selon ces notes explicatives, la Loi actuelle doit s'analyser à la lumière de ses objectifs, dans le présent cas l'encadrement de l'industrie du courtage immobilier et hypothécaire, dans une perspective de protection du public.

Pour y parvenir, une interprétation large et libérale de ses dispositions sera favorisée<sup>202</sup>, permettant ainsi son évolution et sa survie dans le temps. Son contenu déontologique,

---

<sup>202</sup> *Landry c. Cunial*, [1977] C.A. 501 ; *Belgo-Fisher c. Lindsay*, 1988 CanLII 526 (QC CA); *Procureur général du Québec c. Directement du propriétaire (1985) inc.*, C.Q., Québec, 200-27-012969-902, 26 avril 1991, j. Verdon; *Procureur général du Québec c. Le Réseau d'Entraide Immobilier B.C. Inc.*, C.Q., Baie-Comeau, 655-27-4044-925, 16 septembre 1993, j. Gagnon ; *Bordeleau c. Services immobiliers Royal LePage ltée*, [1997] n° 97011882 (C.A.) ; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd*, [1998] 1 R.C.S. 27, *Bibeau c. Salette*, 2004 CanLII 15789 (QC CS); *Québec c. Bessette*, [2004] RJQ 1999 ; *Cane c. Snowdon*, 2011 CanLII 3467 (QC CS), par. 57, 58; *Langis et Langis c. OACIQ*, 2011 CanLII 1513 (QC CS) et *OACIQ c. Bérogest inc. et Robitaille*, 2012 CanLII 14497 (QC CQ), par. 43, 44, 45 ;

composé de dispositions spécifiques et générales, permettra par ailleurs à l'institution chargée de son application de pleinement réaliser sa mission<sup>203</sup>.

Tout comme les lois régies par le *Code des professions*, la Loi actuelle contrôle le rapport de force entre le public qui est à la merci des connaissances et de l'expertise du plus fort, soit le courtier immobilier. Nous croyons que c'est en gardant à l'esprit cette prémisse que la Loi doit être analysée et interprétée.

---

<sup>203</sup> Loi actuelle, art. 32

## CHAPITRE I - LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

Bien que l'on ne puisse déterminer la naissance de l'activité de courtier immobilier, il semble qu'une partie de son rôle, celui de déterminer les conditions de vente d'un immeuble, ait d'abord été assuré par les notaires<sup>204</sup>. Mais le métier de courtier tel qu'on le connaît aujourd'hui répondrait, quant à lui, au besoin des grandes sociétés de trouver des acheteurs pour leurs biens immobiliers<sup>205</sup>.

Ce n'est toutefois qu'au vingtième siècle que la première agence immobilière est constituée. Albert Lepage fonda A.E. LePage en 1913<sup>206</sup>. Il aurait d'ailleurs été le premier agent immobilier à faire de la vente de propriétés son emploi à plein temps<sup>207</sup>.

En 1954 était créée la Chambre immobilière du grand Montréal<sup>208</sup> et la Corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec<sup>209</sup>. Le mandat de cette dernière organisation était double: protéger le public et voir à la promotion des intérêts professionnels des courtiers<sup>210</sup>. Dès sa naissance, avec cette incompatible dualité de fonctions, la Corporation nage en plein conflit d'intérêts.

Huit ans plus tard, le Québec sanctionne la première *Loi sur le courtage immobilier*<sup>211</sup>, nous sommes le 16 mai 1962.

---

<sup>204</sup> En ligne : [http://www.courtiersimmobiliersvp.com/FR/courtier\\_immobilier.asp](http://www.courtiersimmobiliersvp.com/FR/courtier_immobilier.asp) (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>205</sup> *Id.*

<sup>206</sup> En ligne : < <http://www.royalpage.ca/fr/aproposdenous/index.aspx> >, (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>207</sup> *Id.*

<sup>208</sup> En ligne : < <http://www.cigm.qc.ca/fr/lachambre.html> > (site consulté le 16 décembre 2013); G. LE DAIN, G., préc., note 91, p. 220

<sup>209</sup> Ci-après : « Corporation »

<sup>210</sup> en ligne : < <http://www.oaciq.com/oaciq/propos-oaciq/mission-et-historique> > (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>211</sup> 10-11 Eliz II, c. 55

## 1.1 Loi sur le courtage immobilier – 1962

### 1.1.1 Survol

Contenant 22 articles, la Loi de 1962 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 1962<sup>212</sup>. Elle prévoit notamment que c'est la Commission des valeurs mobilières du Québec qui est chargée de la délivrance des permis de pratiques<sup>213</sup>. C'est également à cette dernière qu'incombe à l'époque la responsabilité de sanctionner les manquements à la Loi<sup>214</sup>.

Les premiers règlements adoptés conformément à la Loi de 1962 sont proclamés par arrêtés en conseil numéros 1374 du 22 août 1962 et 1464 du 6 septembre 1962. Ils sont abrogés et remplacés le 19 octobre 1967, date à laquelle est proclamé le nouveau règlement intitulé : *Règlements faits en vertu de l'article 18 de la Loi sur le courtage immobilier*<sup>215</sup>.

Ce règlement indique notamment les conditions que doit remplir une personne sollicitant un permis<sup>216</sup>. Ne contenant pas de prescription relative à la déontologie, ce règlement est presque entièrement dédié aux conditions d'exercice de ses membres.

Les premières modifications à la Loi de 1962 sont apportées en 1967<sup>217</sup>. Celle retenant notre attention est l'ajout d'une disposition législative créant « Le service du courtage immobilier du Québec » au sein du défunt ministère des Consommateurs, Coopératives et Institutions financières du gouvernement Johnson<sup>218</sup>.

---

<sup>212</sup> *Id.*, art. 22

<sup>213</sup> *Id.*, art. 1h et 5

<sup>214</sup> *Id.*, art. 14 et ss.

<sup>215</sup> (1967) 99, G.O. II, 6392

<sup>216</sup> *Id.*, section 2

<sup>217</sup> L.Q., 1966-67, c. 75

<sup>218</sup> *Id.*, a. 2



En 1972, l'Association de l'immeuble du Québec<sup>219</sup> voit le jour et se substitue à la Corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec<sup>220</sup> :

« D'un côté, il y a maintenant le Service de courtage immobilier, responsable de la réglementation et de l'émission des permis, et de l'autre, une association professionnelle qui tente d'établir des normes de conduite et de formation professionnelles sans détenir de pouvoir juridique. »<sup>221</sup>

Ainsi, bien que depuis 1962, il faille être détenteur d'un permis pour exercer l'activité de courtier au Québec<sup>222</sup>, l'appartenance à l'AIQ s'effectue sur une base volontaire et le demeurera jusqu'au remplacement de la Loi en 1994<sup>223</sup>.

En 1977, la majorité des lois du Québec sont incorporées à un recueil de Lois refondues du Québec et la Loi de 1962 n'y échappe pas. Ainsi, « conformément à l'article 17 de la Loi sur la refonte des lois (chapitre R-3), le chapitre 267 des Statuts refondus, 1964, tel qu'en vigueur au 31 décembre 1977, est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du chapitre C-73 des Lois refondues »<sup>224</sup>.

À l'exception de cette nouvelle codification, la Loi de 1962 ne subit pas de modifications en 1977. À cette époque, il n'existe qu'un seul règlement, soit le *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* et il est en vigueur depuis 1967<sup>225</sup>.

Le 2 février 1983, le Service du courtage immobilier est transféré au Ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur<sup>226</sup> et c'est au mois de décembre de cette même année que

---

<sup>219</sup> ci-après : « AIQ »

<sup>220</sup> *Supra*, p. 92

<sup>221</sup> *Id.*

<sup>222</sup> Loi de 1962, art. 5

<sup>223</sup> RLRQ, c. C-73.1 (ci-après : « Loi de 1994 »)

<sup>224</sup> L.R.Q., c. C-73, Annexe abrogative

<sup>225</sup> R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1

<sup>226</sup> *Décret 149-83 courtage immobilier- Transfert de responsabilité*, (1983) 115 G.O. II, 1175

l'AIQ se dote enfin d'un Code de déontologie<sup>227</sup>. Le processus disciplinaire en place permet dorénavant d'uniformiser les pratiques professionnelles, accordant ainsi une plus grande protection au public :

« En devenant membre de l'Association de l'immeuble du Québec, le courtier ou l'agent immobilier s'oblige à respecter scrupuleusement tous les règlements édictés par l'Association, dont le Code de déontologie; il signe même un formulaire d'engagement à cet effet. »<sup>228</sup>

Dorénavant, les actes des agents et courtiers immobiliers membres de l'AIQ sont dictés par des valeurs communes. Pour ne citer que quelques exemples, les articles 2.1 et 3.1 du Code de déontologie de l'AIQ indiquent :

#### **« 2.1 Général**

Le membre doit faire preuve de probité, de compétence, de collaboration et de courtoisie dans l'exercice de sa profession et ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

[...]

#### **3.1 Protection, promotion et traitement équitable**

Le membre doit protéger et promouvoir les intérêts de son client tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties impliquées dans une opération immobilière.

[...] »

Deux constats découlent de l'analyse de la Loi de 1962.

Premièrement, et contrairement aux deux lois qui lui succéderont, les objectifs de cette loi ne sont pas clairement définis. Elle assure le contrôle de l'industrie du courtage immobilier au

---

<sup>227</sup> *Code de déontologie (Règlement numéro trois)*, décembre 1983 (ci-après : « Code de déontologie de l'AIQ »)

<sup>228</sup> *Id.*, Introduction

Québec d'une manière assez superficielle et ses objectifs sont plutôt flous, voire inexistants. On est encore loin du modèle des lois professionnelles pourtant en vigueur depuis 1973 au Québec<sup>229</sup>. Même si l'AIQ se dote d'un Code de déontologie, le *membership* facultatif est un obstacle important à la protection que peut assurer la Loi de 1962 à l'endroit du public.

Deuxièmement et malgré ce que nous venons d'affirmer, il ne faut pas négliger le fait que c'est le ministère responsable de l'Habitation et de la Protection du consommateur qui se charge de l'application de la loi depuis 1983<sup>230</sup>. Le but de cette loi vise donc nécessairement la protection du public. Or, comment ce ministère peut-il espérer y parvenir avec une loi si brève et imprécise ?

Quoi qu'il en soit, ce n'est que 17 ans après l'entrée en vigueur de la Loi de 1962 que verra finalement le jour une loi de nature à assurer véritablement la protection du public.

### **1.1.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts**

La Loi de 1962 ne contient aucune disposition portant spécifiquement sur le conflit d'intérêts, exception faite de l'article 12. Et cet unique article, loin de proscrire les situations de conflit d'intérêts, n'exige plutôt qu'une simple dénonciation écrite au contractant. Les exigences morale et éthique sont littéralement transformées en une pure obligation technique.

Il faut tout de même se réjouir de constater que le législateur ait pris la peine de prévoir une obligation de divulgation puisque dans une loi ne contenant que 22 articles, on doit forcément s'attendre à certaines carences.

Ainsi, l'article 12 prévoit que :

---

<sup>229</sup> OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC, en ligne : <http://www.opq.gouv.qc.ca/systeme-professionnel/> (site consulté le 16 décembre 2013)

<sup>230</sup> Préc., note 226, art. 23

**« Article 12 :**

Est coupable d'une infraction

[...]

j) toute personne à qui l'on a confié une opération immobilière qui fait défaut de révéler par écrit<sup>231</sup>, à celui qu'il représente le fait que, pour son compte,

i) elle achète ou offre d'acheter l'immeuble ou y acquiert, directement ou indirectement, un intérêt,

ii) elle a l'intention de le revendre, ou

iii) elle est sur le point d'en négocier, en négocie ou en a négocié la revente ou l'aliénation;

[...] »

On perçoit dans cet article la préoccupation du législateur d'éduquer les courtiers immobiliers à un code de valeurs qui inclut la transparence. Malheureusement, plutôt que de sanctionner les situations de conflit d'intérêts, c'est le défaut de divulgation écrite qui est constitutif d'une infraction. Il n'y a donc pas, selon cet article, d'interdiction à ce qu'un courtier acquiert la propriété de son client ou qu'il lui vende la sienne.

Cette situation perdure jusqu'en 1983, lorsque l'AIQ, alors en place, se dote de règles de déontologie. Dès ce moment, les comportements proscrits et attendus des membres de l'AIQ, de même que les valeurs véhiculées par cette dernière, se précisent.

Outre les valeurs de probité, d'intégrité, de compétences et le devoir de conseils, le Code de déontologie de l'AIQ contient la disposition suivante en matière de divulgation d'intérêt :

---

<sup>231</sup> Les soulignés sont de la soussignée

### **« Article 3.9 Divulgence d'intérêt »**

Le membre doit, dès le commencement d'une opération immobilière portant sur un immeuble dans lequel il détient ou détiendra un intérêt direct ou indirect, dévoiler par écrit aux autres parties tous les faits pertinents à cet intérêt ainsi que le fait qu'il est détenteur d'un permis de courtage immobilier. »

En plus de cet article, le Code de déontologie de l'AIQ prévoit :

### **« Règle de pratique 2.7.5 »**

Le membre doit, dans la publicité et les démarches qu'il fait auprès du public quant à un immeuble dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect, révéler son intérêt et sa qualité de détenteur d'un permis de courtage immobilier.

### **Règle de pratique 3.9.1**

Le membre est considéré détenir un intérêt direct ou indirect dans un immeuble lorsqu'il participe à une opération immobilière pour son propre compte, pour un membre de sa famille immédiate, pour une société dont il est un des associés ou pour l'un de ses associés, pour une compagnie dont il est actionnaire ou pour une filiale d'une telle compagnie. »

En résumé, tous ces articles concernent la définition et la divulgation du conflit d'intérêts, mais rien n'est spécifié pour empêcher le conflit. De plus, aucune disposition ne traitant du devoir de loyauté ou de l'indépendance professionnelle n'est prévue au Code de déontologie de l'AIQ. Certes, le membre est assujéti à un devoir de conseil et d'information<sup>232</sup> mais est-ce suffisant pour offrir une protection adéquate au public? Nous ne le croyons pas.

### **1.1.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi**

Nous avons vu dans la première partie de notre mémoire qu'il existe trois déclinaisons de conflit d'intérêts : réel, potentiel ou apparent<sup>233</sup>.

---

<sup>232</sup> Art. 3.2

<sup>233</sup> *Supra*, p. 25

Certaines lois contiennent des dispositions encadrant une ou plusieurs de ces déclinaisons. C'est d'ailleurs ce qui est prévu au *Code de déontologie des médecins*<sup>234</sup>, notamment à l'article 78 :

**78.** Le médecin qui entreprend ou participe à une recherche doit déclarer, au comité d'éthique de la recherche, ses intérêts et dévoiler tout conflit d'intérêts réel, apparent ou éventuel.

Mais qu'en est-il de la *Loi sur le courtage immobilier*? Vise-t-elle le conflit réel, potentiel ou apparent ? Aucune des trois versions de la *Loi sur le courtage immobilier* ne qualifie le conflit d'intérêts, il faudra nous attarder au contexte dans lequel le concept est employé afin de répondre à cette question.

Et puisque le législateur permet certaines formes de conflit d'intérêts et qu'il semble avoir voulu accorder priorité à la liberté contractuelle lorsqu'une dénonciation est adéquatement effectuée, nous sommes d'avis que les trois versions de la loi ne visent nécessairement que les conflits d'intérêts réels. Autrement, le législateur l'aurait spécifié.

Dans la Loi de 1962, il n'y a pas de disposition traitant spécifiquement du conflit d'intérêts, à l'exception de l'obligation de divulgation prévue à l'article 12<sup>235</sup>. Le Code de déontologie dont se dota quelques années plus tard l'AIQ contient également, tel que nous l'avons vu précédemment<sup>236</sup>, des dispositions portant sur la divulgation.

Nous analyserons maintenant la Loi de 1994.

---

<sup>234</sup> Préc., note 74

<sup>235</sup> *Supra*, p. 97

<sup>236</sup> *Supra*, p. 98

## 1.2. La deuxième Loi sur le courtage immobilier – 1994

### 1.2.1 Survol

Le 15 janvier 1994, la deuxième version de *Loi sur le courtage immobilier* entre en vigueur. Cette loi constitue une réforme majeure pour les agents et courtiers immobiliers du Québec. En effet, bien qu'ayant l'obligation, depuis 1962, d'être détenteur d'un permis pour exercer l'activité de courtier immobilier au Québec<sup>237</sup>, tous les « professionnels » du courtage immobilier sont désormais sous la loupe du Syndic de l'ACAIQ<sup>238</sup>.

L'ACAIQ possède de nombreux attributs d'un ordre professionnel bien qu'elle n'en constitue pas un. Si l'on fie aux échanges ayant eu lieu à la Commission permanente du budget et de l'administration, entre la Ministre Louise Robic et le député André Boisclair, cette décision aurait été prise suite aux tergiversations de l'Office des professions de créer un nouvel ordre professionnel. Par ailleurs, en 2008, le législateur maintiendra le cap en déposant son nouveau projet de *Loi sur le courtage immobilier*, et l'OACIQ ne sera également pas constitué en ordre professionnel.

Peut-être le gouvernement considère-t-il que l'activité de courtage immobilier ne rencontre pas les exigences prévues à l'article 25 du *Code des professions* qui est l'effet suivant :

« Pour déterminer si un ordre professionnel doit ou non être constitué ou si un groupe de personnes doit ou non être intégré à l'un des ordres visés à la section III du chapitre IV, il est tenu compte notamment de l'ensemble des facteurs suivants:

1° les connaissances requises pour exercer les activités des personnes qui seraient régies par l'ordre dont la constitution est proposée;

2° le degré d'autonomie dont jouissent les personnes qui seraient membres de l'ordre dans l'exercice des activités dont il s'agit, et la difficulté de porter un

---

<sup>237</sup> Loi de 1994, art. 3

<sup>238</sup> Loi de 1994, art. 3 et 120

jugement sur ces activités pour des gens ne possédant pas une formation et une qualification de même nature;

3° le caractère personnel des rapports entre ces personnes et les gens recourant à leurs services, en raison de la confiance particulière que ces derniers sont appelés à leur témoigner, par le fait notamment qu'elles leur dispensent des soins ou qu'elles administrent leurs biens;

4° la gravité du préjudice qui pourrait être subi par les gens recourant aux services de ces personnes par suite du fait que leur compétence ou leur intégrité ne seraient pas contrôlées par l'ordre;

5° le caractère confidentiel des renseignements que ces personnes sont appelées à connaître dans l'exercice de leur profession. »

Malgré le choix du législateur, les éléments ci-dessous énumérés rappellent sans contredit ceux en place chez les ordres professionnels.

Premièrement, en 2004, le gouvernement modifie la Loi de 1994 afin de permettre à l'ACAIQ de mettre sur pied un Fonds d'assurance responsabilité professionnelle<sup>239</sup>.

Le volet disciplinaire prévu à la Loi de 1994 présente également des similitudes avec le modèle des ordres professionnels. D'ailleurs, les dispositions portant sur l'introduction et l'instruction des plaintes, de même que l'appel des décisions rendues par le Comité de discipline, sont celles prévues au *Code des professions*<sup>240</sup>.

D'autres dispositions législatives reproduisent quant à elles littéralement certains articles du *Code des professions*. On a qu'à penser à l'obligation d'agir avec honneur et dignité<sup>241</sup>, valeur au cœur des ordres professionnels actuellement en place au Québec.

---

<sup>239</sup> *Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives*, 2004, c. 37, a. 55 ; Les soulignés sont de la soussignée

<sup>240</sup> Loi de 1994, art. 135 et 136

<sup>241</sup> *Règlement de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, RLRQ, chapitre C-73.1, r. 5, 9156, art. 1 (ci-après : « Règlement de déontologie »)



Nous verrons maintenant les dispositions portant sur les conflits d'intérêts.

### **1.2.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts**

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi de 1994, le 15 janvier 1994, plus de 1400 plaintes ont été déposées par le bureau du syndic au Comité de discipline<sup>242</sup> contre des détenteurs de certificat pour divers manquements à la Loi. Le Comité de discipline a donc façonné, par les centaines de décisions qu'il a rendues, certains concepts généraux de la Loi de 1994 et de sa réglementation en obligations et prohibitions bien concrètes.

Les jugements ainsi rendus ont certes permis à l'ACAIQ d'éduquer ses membres sur les comportements à adopter et ceux à proscrire, mais les constats découlant de ces décisions ont manifestement été transposés, 15 ans plus tard, dans la Loi qui contient, cette fois-ci et tel que nous l'étudierons plus loin, beaucoup plus d'articles portant sur les conflits d'intérêts.

Dans la Loi de 1994, on constate que le législateur traite de deux façons bien distinctes de notre sujet. Premièrement, le conflit d'intérêts est permis dans certaines situations, à la condition de faire l'objet d'une dénonciation écrite. Il en est ainsi en matière d'entente de rétribution, tel que le prévoit l'article 24 de la Loi de 1994 qui se lit alors comme suit :

« Toute entente de rétribution au bénéfice d'un courtier ou d'un agent et qui peut mettre en conflit l'intérêt de ce courtier ou de cet agent avec celui de son client doit être divulguée par écrit au client. »

Or, cette situation est totalement contradictoire avec l'article 24 du Règlement de déontologie qui prévoit que « le membre doit protéger et promouvoir les intérêts de son client ».

Ainsi, en permettant que le détenteur de certificat puisse se retrouver au centre d'une situation conflictuelle, le législateur ne peut être surpris des conséquences prévisibles, soit le sacrifice

---

<sup>242</sup> Ce chiffre n'est pas arrêté puisqu'encore à ce jour, des plaintes continuent d'être soumises au Comité de discipline pour des infractions commises à l'encontre de la Loi de 1994

du client. Erreur de rédaction ou intention du législateur? Bien que nous n'en détenions pas la réponse, la même terminologie est reprise en 2008<sup>243</sup>.

Par ailleurs, nous ne pouvons passer sous silence l'article 22 de la Loi de 1994 qui, selon une interprétation purement littérale et restrictive, n'interdit pas le conflit d'intérêts :

« Le courtier ou l'agent, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange, doit faire connaître sans délai et par écrit sa qualité de courtier ou d'agent au contractant pressenti, selon les modalités prévues par règlement de l'Association.

En cas de défaut, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat constatant l'opération n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie. »

En effet, l'utilisation du vocabulaire « qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions » créerait une simple exigence de divulgation et, toujours selon les fervents d'une interprétation fondée sur des arguments de texte, permettrait ainsi l'acquisition, dans le respect des normes déontologiques, du bien convoité. Par contre, pour les raisons qui vont suivre, nous sommes d'avis que cette interprétation devrait être écartée.

En premier lieu, si l'on prend pour prémisse l'interprétation ci-haut indiquée, c'est-à-dire que la seule exigence est celle de dénoncer, on rend à toutes fins pratiques complètement inutile l'article 5 du Règlement de déontologie<sup>244</sup>, ce qui est contraire à une interprétation fondée sur un argument de cohérence<sup>245</sup>.

---

<sup>243</sup> Règlement sur les conditions d'exercice, art. 36, *infra*, p. 121

<sup>244</sup> Art. 5 : « Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés »

<sup>245</sup> P.-A. COTE, préc. note 16, par. 1150, cette méthode : « s'appuie sur l'idée que l'auteur de la loi est un être rationnel : la loi, qui manifeste la pensée du législateur rationnel, est donc réputée refléter une pensée cohérente et logique et l'interprète doit préférer le sens d'une

Cette interprétation aurait des conséquences catastrophiques sur la finalité de la loi. Ayant pour objectif la protection du public, une loi permettant, sur simple dénonciation, toute situation de conflit d'intérêts, rendrait indûment vulnérable ce public, que la loi vise pourtant à protéger.

Par ailleurs, une telle interprétation est carrément contradictoire avec l'article 1709 C.c.Q. qui prévoit que :

« 1709. Celui qui est chargé de vendre le bien d'autrui ne peut, même par partie interposée, se rendre acquéreur d'un tel bien; il en est de même de celui qui est chargé d'administrer le bien d'autrui ou de surveiller l'administration qui en est faite, sous réserve cependant, quant à l'administrateur, de l'article 1312.

Celui qui ne peut acquérir ne peut, non plus, vendre ses propres biens, moyennant un prix provenant du bien ou du patrimoine qu'il administre ou dont il surveille l'administration.

Ces personnes ne peuvent en aucun cas demander la nullité de la vente. »

Même si le principe veut qu'une loi particulière ait, en cas de contradiction avec une disposition d'une loi générale, priorité sur cette dernière<sup>246</sup>, le bon sens penche en faveur de notre position. En effet, le *Code civil du Québec*, cette loi à portée générale voudrait protéger le vendeur de celui chargé de vendre son bien, alors que la *Loi sur le courtage immobilier*, créée spécifiquement afin d'assurer la protection du public, contiendrait une disposition dont l'effet est le contraire ? Si ces arguments ne suffisent pas aux sceptiques, un argument additionnel pourrait les convaincre.

La terminologie utilisée à l'article 22 de la Loi de 1994, soit : « Le courtier ou l'agent, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se

---

disposition qui confirme le postulat de la rationalité du législateur plutôt que celui qui crée des incohérences, des illogismes ou des antinomies dans le droit».

<sup>246</sup> C.c.Q., disposition préliminaire

propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange [...] » exprime plutôt l'obligation de divulgation, que le courtier agisse à titre personnel ou dans un contexte professionnel.

Nous sommes donc d'avis que l'obligation de divulgation prévue à 22 de la Loi de 1994 ne libère pas le courtier de ses autres obligations déontologiques. Ainsi, en plus de se conformer à l'article 22 de la Loi de 1994, le courtier doit également respecter les articles concernant les situations de conflit d'intérêts. Ainsi, seule une interprétation basée sur des arguments de texte favorise la thèse de la légitimité du conflit d'intérêts.

La réglementation adoptée conformément à la Loi de 1994 traite également du conflit d'intérêts. L'article 5 du Règlement de déontologie est certainement le plus précis sur le sujet. Ayant fait l'objet de nombreuses interprétations jurisprudentielles, son libellé, assez bref, ne semble pourtant souffrir d'aucune imprécision : « **5.** Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés. »

Contrairement à la Loi de 1962, le législateur va plus loin en prévoyant l'obligation d'éviter le conflit d'intérêts. C'est lorsque cet évitement est impossible que la dénonciation devient requise. Toutefois, la dénonciation ne doit pas servir d'alternative à l'obligation d'éviter de se trouver en situation de conflit d'intérêts mais plutôt de moyen de contrôle de celui-ci lorsqu'il ne peut pas être évité<sup>247</sup>.

---

<sup>247</sup> M. YOUNG, préc., note 46, p. 10 « Les membres du personnel avaient peur, peut-être avaient-ils tort, que les membres du Congrès ne considèrent la divulgation comme un moyen de se laver les mains du problème. Tout en affrontant l'opinion publique et en prenant des décisions dans des secteurs ayant un lien direct ou significatif avec leurs intérêts, ces derniers avaient tendance à considérer alors que tout était réglé et qu'il n'y avait plus de problème. [...] l'adoption d'un registre des intérêts, destiné à faire avancer l'admirable concept de la divulgation publique, crée une fausse impression puisqu'on a tendance à croire que tout intérêt, une fois divulgué, est jugé acceptable, ce qui ne fait qu'ajouter à confusion » ; voir également W. F. FOSTER préc., note 26, p. 91 et *Wyne v. Martin* (1968), 62 W.W.R. 735 (B.C.S.C.)

On peut se questionner sur l'infraction créée par l'article 5. Est-ce d'être en conflit d'intérêts qui est proscrit ou de ne pas avoir évité de se placer dans une telle situation ?

La deuxième infraction suggérée, qui nous apparaît nettement contradictoire à l'esprit de la Loi, transforme en une obligation plus mécanique les valeurs au cœur de la Loi de 1994.

Par ailleurs, même en excluant cette voie et en préconisant la thèse que l'infraction constituée par l'article 5 est de s'être placé en situation de conflit d'intérêts, un certain nombre d'éléments problématiques méritent d'être discutés.

Malheureusement et contrairement à l'article 24 de la Loi de 1994, le législateur n'a pas prévu à l'article 5 du Règlement de déontologie le mode de dénonciation du conflit. Encore une fois, on peut spéculer sur son intention de le laisser au choix du « professionnel ». Ainsi, non seulement le conflit d'intérêts ne serait pas toujours proscrit mais le mode de divulgation demeurerait discrétionnaire. Trois commentaires méritent d'être formulés à l'égard de cette disposition.

Premièrement, si le législateur a effectivement voulu laisser une certaine latitude dans la forme de la divulgation, dans le cas d'une divulgation verbale, l'issue du processus disciplinaire dépendra en grande partie de l'appréciation de la crédibilité des témoins, minimisant encore une fois la protection des intérêts du client. En effet, dans une situation où le tribunal serait dans l'impossibilité de choisir à qui il accorde le plus de crédibilité, cela profitera au courtier visé. Par contre, si l'obligation de divulgation doit être écrite, le fardeau de prouver que l'exigence a été rencontrée appartiendra au courtier visé et s'il ne peut rencontrer ce fardeau, le public a davantage de chances d'en bénéficier.

Le deuxième constat que nous faisons de l'article 5 est le suivant : une interprétation littérale de cette disposition crée nécessairement un renversement du fardeau de la preuve du poursuivant. En effet, il nous apparaît que le courtier, accusé d'avoir enfreint ledit article, devra démontrer qu'il ne pouvait éviter la situation. Ce n'est que s'il réussit cette

démonstration qu'il pourra être acquitté en prouvant dans un second temps avoir dénoncé la situation aux intéressés<sup>248</sup>.

Nous sommes par ailleurs d'avis que, déontologiquement, le poursuivant n'a pas à démontrer que l'intimé a tiré un quelconque bénéfice pour obtenir un verdict de culpabilité. Seule la position de conflit d'intérêts dans laquelle s'est retrouvé l'intimé, sans égard au résultat espéré ou obtenu, est constitutive d'une infraction.

La troisième constatation est la suivante : le terme « client » n'est pas utilisé dans le libellé de l'article 5, ce qui nous permet de croire que le législateur ne visait pas les situations de conflit d'intérêts opposant le membre à son client.

Si l'on favorise une telle interprétation, on peut affirmer que le client bénéficie de la protection accordée par les articles 1 et 24 du Règlement de déontologie et qu'hormis les cas prévus à l'article 24 de la Loi de 1994, il n'est pas permis au membre d'être en compétition avec son client.

---

<sup>248</sup> M. JETTÉ, préc., note 75, p. 284 « Il peut arriver que le notaire ait commencé d'agir en toute bonne foi et que, en cours d'exécution, il découvre qu'il est en situation de conflit d'intérêts.

Dans un tel cas, le Code de déontologie des notaires a assoupli tout simplement la règle générale en permettant au notaire soit de cesser d'agir soit encore, après avoir visé son client et obtenu son autorisation, de continuer d'agir. La voie à choisir dépendra de l'intensité du conflit d'intérêts et des circonstances.

Ce tempérament au principe général peut se justifier pour éviter un préjudice économique aux clients ou aux parties. Mais il ne faut pas voir dans ces deux articles ce qui ne s'y trouve pas : la liberté de se placer consciemment en situation de conflit d'intérêts. »; voir également *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Després*, 2013 CanLII 77820 (QC OACIQ)

À la lumière des précédentes affirmations, nous déduisons que la Loi de 1994 contient une gradation des exigences liées aux situations de conflit d'intérêts. Ainsi la moins contraignante des situations est la suivante :

1. Conflit d'intérêts entre membre et toute personne à l'exclusion du client<sup>249</sup> = dénonciation (sans exigence qu'elle soit écrite) aux intéressés (article 5 du Règlement de déontologie)

Il est donc tout à fait plausible que l'article 5 du Règlement de déontologie ne crée pas d'exigence de divulgation écrite puisque ce traitement, plus contraignant, est réservé au client, tel qu'indiqué à l'article 24 de la Loi de 1994. Une telle interprétation expliquerait que l'article 5 du Règlement de déontologie se trouve dans la Section I « Devoirs généraux et obligations envers le public ». Ainsi, l'obligation prévue à l'article 5, à l'instar des autres devoirs et obligations prévues à section 1 des Règlement de déontologie, concerne le comportement général du courtier immobilier. À notre avis, cette section a été créée afin de sauvegarder l'image de l'activité de courtier immobilier.

La situation suivante offre une protection particulière au client dans un cas bien précis :

2. Conflit d'intérêts entre membre et client sur entente de rétribution = divulgation écrite (article 24 de la Loi de 1994)

Finalement, à l'exception des deux situations dont nous venons tout juste de traiter, en application des dispositions générales constituées par les articles 1 et 24 du Règlement de déontologie, toute situation de conflit d'intérêts est proscrite :

3. Le membre doit protéger et promouvoir intérêts de son client (Article 1 et 24 Règlement de déontologie) = Toute autre situation de conflit d'intérêts est interdite.

---

<sup>249</sup> Par exemple, un partenaire d'affaires ou un confrère

Cette interprétation nous semble correspondre avec les fins visées par la Loi de 1994 et les fondements du conflit d'intérêts.

### **1.2.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi**

En 1994, les dispositions relatives à la divulgation des situations de conflit d'intérêts sont maintenues, auxquelles est ajouté l'article 5 du Règlement de déontologie, qui prévoit l'obligation, tel que nous l'avons étudié, « d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêt et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés ».

Pour les mêmes raisons que celles élaborées à l'égard de la Loi de 1962<sup>250</sup>, nous sommes d'avis que le vocabulaire utilisé à cet article réfère au conflit d'intérêts réel, sans égard à ses déclinaisons, puisque les termes « apparent » et « potentiel » y sont absents.

## **1.2 La troisième Loi sur le courtage immobilier – 2010**

### **1.3.1 Survol**

Plus de deux ans après son adoption, le 27 mai 2008, le 1<sup>er</sup> mai 2010 entre en vigueur le chapitre C-73.2 des Lois refondus du Québec, la *Loi sur le courtage immobilier*.

Bien que maintenant les grands principes édictés dans la version précédente de la loi, certaines modifications d'envergure sont apportées par cette Loi.

Premièrement, l'organisme jusqu'alors chargé de l'application de la Loi, l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, est remplacé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec<sup>251</sup>.

---

<sup>250</sup> *Supra*, p. 98

<sup>251</sup> Loi actuelle, art. 31 et 143



Même si ce changement peut sembler assez technique pour certains, cette nouvelle dénomination correspond d'avantage à l'esprit du mandat confié à l'Organisme.

En effet, la précédente appellation, comprenant le mot « Association », pouvait laisser croire à un regroupement volontaire. Or, son adhésion n'était en rien volontaire puisque quiconque souhaitait exercer l'activité de courtage immobilier au Québec devait, sous certaines réserves, être titulaire d'un certificat délivré par l'ACAIQ<sup>252</sup>.

Soulignons de plus qu'autant la défunte ACAIQ que le nouvel OACIQ ont la même mission que tous les ordres professionnels, soit la protection du public<sup>253</sup>. Ainsi, bien qu'au service de ses membres, l'ACAIQ n'avait pas pour objectif la promotion de leurs intérêts, préoccupation généralement première d'une association.

Second changement important, le courtier immobilier « personne morale » devient une « agence immobilière » et celui que l'on appelait jadis « agent » porte désormais le titre de « courtier »<sup>254</sup>.

Avec cette Loi, le gouvernement met également fin aux tergiversations des dernières années en octroyant à l'OACIQ la juridiction relative au courtage de prêt garanti par hypothèque immobilière<sup>255</sup>. Ce champ de pratique requiert également, sous réserve de certains droits acquis, la détention d'un permis spécifique<sup>256</sup> délivré à la suite d'un examen spécifique portant sur le sujet.

---

<sup>252</sup> Loi de 1994, art. 3

<sup>253</sup> *Code des professions*, art. 32, Loi de 1994, art. 66 et Loi actuelle, art. 32

<sup>254</sup> Loi actuelle, art. 146 et suiv.

<sup>255</sup> *Loi sur l'agence nationale d'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. A-7.03, art. 342 et 750; Loi actuelle, art. 1

Les courtiers hypothécaires resteront encadrés par l'ACAIQ jusqu'au 31 décembre 2004  
<<http://www.oaciq.com/articles/courtiers-hypothecaires-resteront-encadres-acaiq-jusqu-au-31-decembre-2004>>

<sup>256</sup> Loi actuelle, art. 4 et *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, RLRQ, chapitre C-73.2, r. 3, art. 1

Le service assistance, en place à l'ACAIQ depuis 2002 mais dont l'existence n'était pas codifiée, trouve sa place dans la Loi. Son rôle est notamment « d'analyser en premier lieu toute demande présentée à l'Organisme, de décider du traitement approprié à lui accorder et d'assister toute personne dans la présentation d'une demande. »<sup>257</sup>

En outre, l'OACIQ est habilité à procéder à l'arbitrage de compte<sup>258</sup> et un Comité de révision des décisions du syndic<sup>259</sup> est constitué au sein de l'Organisme.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier du Québec, personne morale existante depuis 1985<sup>260</sup> est remplacé par le Comité d'indemnisation qui, tel que son nom l'indique, n'est plus une entité distincte mais un Comité de l'Organisme<sup>261</sup>.

Essentiellement, l'on peut dire que le législateur a consolidé le contrôle de l'exercice du courtage immobilier et hypothécaire en fonction du modèle des ordres professionnels.

Ainsi, bien que ne constituant pas un ordre professionnel, l'Organisme chargé du contrôle de l'exercice du courtage immobilier et hypothécaire au Québec en possède plusieurs attributs.

### **1.3.2 Évolution des dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêt**

Il est incontestable que dans la Loi actuelle, le législateur québécois confère aux situations de conflit d'intérêts une plus grande place. En effet, le nombre plus important d'articles relatifs à ce sujet révèle une préoccupation de l'État d'assurer une meilleure protection au public lorsqu'il est question de conflits d'intérêts.

---

<sup>257</sup> Loi actuelle, art. 70

<sup>258</sup> *Id.*, art. 34

<sup>259</sup> *Id.*, art. 90 et ss.

<sup>260</sup> Loi de 1962, art. 9.14

<sup>261</sup> Loi actuelle, art. 105 et ss.

### 1.3.2.1 Dispositions pertinentes de la Loi actuelle

La Loi actuelle ne contient qu'un seul article traitant du conflit d'intérêts. Il s'agit de l'article 21 qui prévoit que :

« **21.** Un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.

Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme. »

Cet article est extrêmement révélateur de son importance. En inscrivant cette obligation de divulgation dans le même article que celui traitant de l'honnêteté, de la loyauté et de la compétence, on peut penser que le législateur élève cette obligation en un principe clé dans l'échelle des valeurs.

Il est toutefois fort préoccupant de constater que cette disposition traite de la divulgation de la situation conflictuelle et non de sa prohibition. L'obligation créée par cet article, sous certaines réserves que nous verrons plus loin<sup>262</sup>, n'est donc pas tant de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts que de la dénoncer, lorsqu'elle survient.

Par ailleurs, le contenu de cet article nous semble contradictoire avec la mission octroyée à l'OACIQ, la protection du public. En effet, en exigeant uniquement une divulgation, le droit du public d'être protégé est bafoué lorsque le courtier immobilier fait preuve de transparence.

Toutefois, il ne s'agit que d'une disposition générale ne s'appliquant que lorsque la loi ou les règlements sont muets sur des situations plus exigeantes. D'ailleurs, la majorité des

---

<sup>262</sup> *Infra*, p. 113

dispositions législatives portant sur les conflits d'intérêts se retrouvent dans le Règlement sur les conditions d'exercice<sup>263</sup>.

### **1.3.2.2 Dispositions pertinentes du Règlement sur les conditions d'exercice**

Les premières dispositions analysées se trouvent dans le chapitre I intitulé : « CONDITIONS D'EXERCICE DES OPÉRATIONS DE COURTAGE ».

#### **1.3.2.2.1 Règle générale**

C'est à l'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice qu'est prévue la règle générale concernant les conflits d'intérêts :

« 2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés. »

Reproduisant presque mot à mot le libellé de l'article 5 du Règlement de déontologie de l'ACAIQ<sup>264</sup>, cette nouvelle disposition comporte toutefois deux différences significatives. Premièrement, la dénonciation doit être effectuée sans délai et, deuxièmement, elle doit l'être par écrit. Ces deux modifications offrent sans contredit une protection accrue au public.

L'article 3 contient pour sa part une réserve à l'égard des activités connexes que peut exercer un titulaire de permis :

« 3. Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence. »

---

<sup>263</sup> *Infra*, p. 116

<sup>264</sup> *Supra*, note 244

Encore une fois, le législateur demeure vague sur ce qui est toléré et n'aborde pas la question des conflits d'intérêts. On peut se demander pourquoi cette imprécision alors que d'autres dispositions, comme l'article 6, ne laisse, pour sa part, pas de place à interprétation<sup>265</sup>.

Les dispositions qui suivent s'appliquent également aux situations de conflits d'intérêts mais ne s'harmonisent malheureusement pas toujours.

#### **1.3.2.2.2 Rôle de représentant du courtier immobilier**

L'article 14 vient confirmer et expliquer dans quelles circonstances le courtier agit à titre de « représentant » et à l'égard de quelles parties à une transaction :

« **14.** Le titulaire de permis représente la partie à laquelle il est lié par contrat de courtage.

Le titulaire de permis qui n'est pas lié par un contrat de courtage représente la partie qui lui a demandé d'agir comme intermédiaire.

Le titulaire de permis qui se livre à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière grevant un immeuble visé à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier représente la partie qui lui a demandé de négocier en sa faveur un prêt garanti par hypothèque immobilière »

Le client peut donc être le vendeur, l'acquéreur, l'emprunteur ou toute autre personne ayant requis du courtier qu'il agisse comme intermédiaire. Par contre, dès qu'un contrat de courtage est signé, seul le contractant qui y est identifiée sera représenté par ce courtier.

---

<sup>265</sup> « **6.** Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle. Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité. »

Ainsi, alors que sous la précédente version de la *Loi sur le courtage immobilier*, rien ne prohibait la double représentation, le problème a théoriquement été résolu par le biais de l'article 14 de la Loi actuelle. Nous insistons sur le mot « théoriquement » puisqu'en pratique, un courtier peut être le seul intermédiaire dans une transaction (par exemple lorsque le courtier représente le vendeur et que l'acquéreur n'est pas représenté), pouvant par le fait même créer l'illusion pour l'acquéreur qu'il le représente.

Par ailleurs, si l'article 14 semblait établir la représentation du courtier à l'égard d'une seule des parties, c'est avec l'article 17 que l'incohérence apparaît. En effet, selon cette disposition, un courtier peut représenter toutes les parties à une transaction si elles lui ont toutes confié un contrat de courtage<sup>266</sup> :

« 17. Le titulaire de permis doit divulguer sans délai à la partie avec laquelle il est lié par contrat de courtage, le fait qu'il est également lié par contrat de courtage à une autre partie à la transaction. »

Les rôles de représentation se heurtent et le membre devra nécessairement avantager une partie. Encore une fois, le législateur sacrifie la protection du public au profit des intérêts économiques des courtiers. Il impose certes une obligation de divulgation, mais qui est incomplète puisque le mode de divulgation n'y est pas précisé.

Par ailleurs, puisque les intérêts des parties à une transaction sont généralement opposés<sup>267</sup>, le rôle de conseiller du courtier immobilier en sera nécessairement affecté.

Nous verrons maintenant que dans le Règlement sur les conditions d'exercice, le législateur donne des exemples de situations dans lesquelles le titulaire de permis est en conflit d'intérêts.

---

<sup>266</sup> Voir W. F. FOSTER, préc., note 26 p. 76

<sup>267</sup> Par exemple, sur le plan financier, alors que l'acheteur a intérêt à payer le moins cher possible, le vendeur a, au contraire, intérêt à obtenir le plus d'argent possible en contrepartie de la vente de son bien.

Toutefois, ces articles ne constituent que des illustrations du principe général exprimé à l'article 2 de ce règlement.

#### **1.3.2.2.3 Prohibition de représentation dans certaines circonstances**

Ainsi, les articles 19, 20 et 21 du Règlement sur les conditions d'exercice établissent les incompatibilités entre la fonction de courtier immobilier et un deuxième rôle joué par celui-ci dans une transaction immobilière.

D'une part, l'article 19 aborde la question du courtier prêteur qui ne peut pas représenter l'emprunteur à cette transaction. Cette disposition prévoit également l'obligation de mettre fin au contrat de courtage avant la conclusion d'une entente de prêt :

« **19.** Le titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ne peut représenter l'emprunteur. Il doit, avant de conclure toute entente avec l'emprunteur, mettre fin à tout contrat de courtage qui le lierait à ce dernier. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage tant que des négociations sont en cours avec un autre prêteur pour l'octroi du prêt demandé par l'emprunteur.

Le courtier doit alors aviser l'emprunteur par écrit qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

Quant à l'article 20, il établit l'impossibilité pour le courtier propriétaire d'un immeuble de représenter la partie qui s'intéresse à son immeuble :

**20.** Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

Finalement, l'article 21 prévoit la même règle, lorsque le courtier s'intéresse à l'immeuble appartenant à une partie qu'il représente :

**21.** Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter le vendeur. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix. »

Un pas de géant a été franchi en comparaison avec la Loi de 1994 puisque dans la Loi actuelle, le législateur ne laisse aucune place à interprétation. Non seulement la représentation n'est pas possible dans les situations prévues à ces articles, mais le courtier doit de plus aviser par écrit et sans délai l'emprunteur, l'acquéreur, le vendeur ou le locataire potentiel de ce fait.

Il est toutefois décevant de constater que le législateur n'ait pas spécifiquement prévu d'interdire au courtier qui souhaite acquérir une propriété de se mettre en compétition avec l'acheteur qu'il représente. En effet, il n'y a pas de corolaire à l'article 20 du Règlement sur les conditions d'exercice et qui protégerait cette fois-ci un deuxième acquéreur. Ainsi, aucune disposition n'interdit spécifiquement au courtier de représenter un acheteur convoitant la même propriété que lui.

Bien qu'une telle situation contrevienne néanmoins aux dispositions des articles 2 et 14 du Règlement sur les conditions d'exercice, cette vision se heurte à l'interprétation voulant qu'on ne peut pas élargir la portée d'un texte législatif afin de combler les lacunes rédactionnelles.

#### **1.3.2.2.4 Obligations du courtier immobilier à l'égard des parties à une transaction**

Les articles 15 et 16 du Règlement de déontologie définissent quant à eux les obligations du courtier immobilier à l'endroit desdites parties à une transaction immobilière.

« **15.** Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.



Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente.  
Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière. »

Le premier paragraphe de cet article reprend la terminologie employée à 24 du Règlement de déontologie, mais la notion de client est évacuée de cette nouvelle disposition au profit de l'expression « partie qu'il représente ». Ainsi, le courtier non lié par un contrat de courtage mais dont les services sont requis par un acquéreur potentiel pour agir à titre d'intermédiaire sera également soumis à l'article 15.

Par ailleurs, en introduisant l'article 16, le législateur a mis fin à l'ambiguïté créée par article 24 du Règlement de déontologie quant à l'interprétation à donner au terme « client » qui y était employé :

« **16.** Le titulaire de permis qui représente une partie doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre partie qui n'est pas représentée du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à la partie qui n'est pas représentée. »

Le rôle du courtier à l'égard de la partie qu'il représente est donc précisé à cette disposition. La transparence est de mise à l'endroit des autres parties mais la dualité de fonctions trouve moins sa place dans cette Loi. Bien qu'un courtier ne puisse exiger d'une partie non représentée qu'elle retienne les services d'un autre courtier, sa position est dorénavant mieux définie.

#### **1.3.2.2.5 Obligation de divulgation du courtier immobilier**

L'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice reprend en partie les termes de l'article 22 de la Loi de 1994 mais, tel que nous le verrons, il est plus précis :

« **18.** Le titulaire de permis, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble ou une entreprise qui fait l'objet d'un achat, d'une vente ou d'un échange ou encore agit ou se propose d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière doit, avant la rédaction ou l'acceptation de la proposition de transaction par le contractant pressenti, lui transmettre sans délai, par tout moyen faisant preuve de la date et de l'heure de sa réception, un avis écrit indiquant:

- 1° le nom du titulaire de permis;
- 2° le permis dont il est titulaire ainsi que le numéro de ce permis;
- 3° les coordonnées de son établissement;
- 4° le nom et les coordonnées du contractant pressenti;
- 5° l'objet et la nature de la transaction;
- 6° la nature de l'intérêt qu'il possède ou se propose d'acquérir;
- 7° la date et l'heure de réception de l'avis;
- 8° la signature du courtier ou du dirigeant de l'agence, selon le cas.

Le cas échéant, l'avis doit en outre indiquer le fait que, pour son compte, le titulaire de permis négocie, a négocié ou a l'intention de négocier la revente ou l'aliénation de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir.

En cas de défaut de donner cet avis, celui à qui cette information est due peut, tant que le contrat n'a pas été signé par les parties, se dédire, sans pénalité, de toute offre ou promesse, acceptée ou non, portant sur l'immeuble, l'entreprise ou le prêt, par l'envoi ou la remise d'un avis écrit à l'autre partie.

L'avis du titulaire de permis doit être conservé dans le dossier des avis de divulgation tenu par le courtier ou par l'agence pour laquelle il agit et être consigné au registre des avis de divulgation. »

En effet, alors que sous l'article 22, l'obligation qui incombait au courtier était de faire connaître « sans délai et par écrit » l'intérêt dans l'immeuble, l'article 18 remédie à cette imprécision en stipulant « avant la rédaction ou l'acceptation de la proposition de transaction par le contractant pressenti ».

Quant à la thèse suivant laquelle cet article permet les conflits d'intérêts, nous n'y adhérons pas, pour les mêmes raisons que celles que nous invoquions à l'égard de l'article 22 de la Loi de 1994<sup>268</sup>, soit que l'article est constitutif d'une obligation de divulgation du statut de titulaire de permis délivré par l'OACIQ, que le membre agisse dans un contexte personnel ou professionnel.

Selon nous, le but de l'article 18 est de dévoiler au contractant l'expertise du courtier immobilier dans une transaction dans laquelle il est lui-même une partie. Cet article ne permet toutefois pas d'être en conflit d'intérêts même si la dénonciation est effectuée.

Par exemple, le courtier immobilier qui souhaite acquérir une résidence afin d'y loger sa famille devra impérativement aviser le vendeur de ladite propriété, selon les termes de l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice, qu'il est détenteur d'un permis délivré par l'OACIQ. Tant que cette divulgation n'a pas été effectuée, le contractant à qui l'information est due peut se dédire de la transaction, et ce, même si la qualité de courtier est connue du contractant pressenti<sup>269</sup>.

Nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une erreur que de penser que l'article 18 permet au titulaire de permis d'être en situation de conflit d'intérêts lorsque la divulgation dont il est question à cet article a été effectuée.

La disposition suivante crée pour sa part une obligation de divulgation sans créer une interdiction d'agir. Il s'agit donc, à notre avis, d'une forme permise de situation de conflit d'intérêts :

---

<sup>268</sup> *Supra*, p. 103

<sup>269</sup> *Bibeau c. Salette*, préc., note 202; voir également EYB2004REP268 Repères Stanislas BRICKA Commentaire sur la décision Bibeau c. Salette - Obligation de divulgation de la qualité professionnelle des courtiers et agents immobiliers lors d'une transaction personnelle portant sur un immeuble.

« **36.** Toute entente de rétribution au bénéfice d'un titulaire de permis qui peut mettre en conflit l'intérêt de ce titulaire avec celui d'une partie à une transaction doit lui être divulguée par écrit.

De plus, le titulaire de permis doit lui divulguer sans délai et par écrit l'identité de l'autre personne ou société qui lui doit une rétribution, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire. »

Tel que nous l'affirmions plus tôt, cet article reprend l'esprit de l'article 24 de la Loi de 1994 et ne vise qu'une situation bien précise, soit l'entente de rétribution. Toutefois, l'obligation de divulgation qui y est prévue est plus contraignante puisque la divulgation de l'identité de l'autre pourvoyeur de fonds et divers éléments qui y sont reliés sont requis.

#### **1.3.2.2.6 Obligation de mettre fin au contrat de courtage**

Quant à l'article 22, qui constitue un moyen de contrôle à l'égard des situations de conflit d'intérêts, il prévoit le mécanisme devant être mis en place lorsqu'un titulaire de permis souhaite acquérir l'objet de son contrat. Il proscrit par ailleurs cette possibilité lorsque des transactions sont en cours :

« **22.** Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans l'immeuble ou l'entreprise qu'il est chargé de vendre, louer ou échanger en vertu d'un contrat de courtage doit, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au contrat de courtage. Toutefois, il ne peut mettre fin au contrat de courtage en vue de l'acquérir ou le louer tant qu'il y a des transactions en cours sur l'immeuble ou qu'il collabore avec un autre titulaire de permis en vue de la réalisation de la transaction sur l'immeuble. »

Plusieurs commentaires méritent d'être fait à l'endroit de cet article. Premièrement, c'est dans un esprit de collaboration que la deuxième partie de cette disposition, débutant par « toutefois », existe. En effet, il ne faut pas qu'une personne qui choisit d'être représentée par un courtier soit pénalisée.

Par ailleurs, l'obligation de mettre fin au contrat de courtage lorsque le titulaire de permis s'intéresse lui-même à l'immeuble est la conséquence de l'article 21<sup>270</sup> qui, rappelons-le, interdit cette situation.

Cette disposition crée tout de même une incompatibilité avec la mission de protection du public. En effet, même s'il doit mettre fin au contrat de courtage avant de déposer sa proposition de transaction, le titulaire de permis connaît déjà la stratégie du vendeur et souvent, ses faiblesses. Ainsi, il sait le prix de vente que le vendeur souhaite obtenir, dans quel délai il souhaite vendre, pourquoi veut-il vendre, a-t-il des problèmes financiers, etc. Bref, le titulaire de permis a un net avantage sur le vendeur. À cet égard, l'obligation de mettre fin au contrat de courtage est d'un bien mince réconfort.

Finalement, lorsque la Loi proscriit la divulgation d'informations stratégique<sup>271</sup>, mettre fin au contrat de courtage avant d'acheter la propriété de son client permet les conséquences que vise à prévenir cette disposition.

#### **1.3.2.2.7 Dispositions complémentaires**

Les prochaines dispositions analysées se trouvent quant à elles dans le chapitre III : DÉONTOLOGIE<sup>272</sup>.

Ce chapitre expose les valeurs devant guider les titulaires de permis. Les articles s'y trouvant doivent ainsi être rédigés d'une manière large et libérale afin d'être intemporels. Autrement, l'Organisme ne pourrait pas assurer et réaliser pleinement sa mission et la loi serait rapidement contournée.

---

<sup>270</sup> *Supra*, p. 117

<sup>271</sup> Règlement sur les conditions d'exercice, art. 15

<sup>272</sup> Bien que plusieurs articles de la réglementation et de la loi sont de nature déontologiques ou éthiques, ce n'est toutefois qu'au chapitre III que sont spécifiquement prévues les règles de déontologie des courtiers immobiliers.

En effet, toute infraction ne peut être nommément prévue à la loi. D'abord, de par la lourdeur que cela impliquerait, mais également pour permettre aux lois d'inclure des situations nouvelles. Une loi trop précise deviendrait rapidement désuète et ses objectifs irréalisables. C'est pourquoi la loi doit évoluer avec le marché, avec ceux qui font preuve d'imagination pour la contourner et avec les technologies, sans cesse nouvelles.

Afin de favoriser cette adaptation, les lois professionnelles contiennent un certain nombre de dispositions d'ordre général qui constituent, en quelque sorte, le guide moral des professionnels. En somme, avec en main ces seules dispositions, tous les professionnels devraient savoir comment se comporter.

C'est ainsi que l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice, consacrant l'interdiction de commettre quelque « acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession » suffit à couvrir tout geste qui, de l'avis de l'instance disciplinaire en place, est inadmissible :

« **62.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques. »

Selon cette disposition, tout comportement qui n'est pas spécifiquement visé par la codification demeure tout de même assujéti aux dispositions générales, et notamment à celles de l'article 62. Bref, on comprend que la loi et ses règlements ne peuvent de façon expresse réglementer chaque situation. Les articles à portée générale combleront ainsi le vide et guideront le membre vers la bonne attitude à adopter.

Toutefois, un article à portée générale ne doit pas servir à élargir la règle particulière prévue à une autre disposition<sup>273</sup>. Par exemple, les articles 23 et suivants de la Loi créent des exigences particulières lorsque l'objet du contrat est un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements. On ne peut élargir leur portée par l'entremise de l'article 62.

Pour les mêmes raisons que celles que nous venons d'exposer, nous sommes d'avis qu'une situation de conflit d'intérêts contrevient également à l'article 63 :

« **63.** La conduite d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération. »

En effet, il nous semble difficile de s'attendre d'une personne qu'elle soit objective lorsque ses intérêts sont opposés à ceux de son client.

Par ailleurs, à ces nombreux articles traitant de près ou de loin du conflit d'intérêts, nous ne pouvons passer sous silence ceux relatifs à l'indépendance professionnelle et à la loyauté, valeurs indéniables et qui trouveront tout leur sens en cas de silence du législateur.

Outre l'article 21 de la Loi dont nous avons précédemment discuté, s'ajoute ainsi l'article 3 :

« **3.** Le titulaire de permis qui, en plus de ses activités en matière de courtage immobilier, se livre à d'autres activités professionnelles ou exploite une autre entreprise, doit éviter que ces autres activités ou cette autre entreprise ne compromettent son intégrité, son indépendance ou sa compétence. »

Essentiellement, le législateur a tenu compte d'une réalité bien concrète, soit que plusieurs courtiers ont des activités connexes à leur carrière en immobilier, voir même une double carrière.

---

<sup>273</sup> P.-A. COTE, préc. note 16, par. 1047 : « En lisant un texte de loi, on doit en outre présumer que chaque terme, chaque phrase, chaque alinéa, chaque paragraphe ont été rédigés délibérément en vue de produire quelque effet. Le législateur est économe de ses paroles : il ne « parle pas pour rien dire »

Ce que l'on retient de cet article, c'est que peu importe ces activités connexes, elles ne doivent pas porter atteinte aux valeurs centrales de la « profession » soit l'intégrité, l'indépendance et la compétence. Et puisque nous parlons de conflit d'intérêts, nous sommes d'avis que toute situation dans laquelle cette indépendance est menacée, constitue inévitablement un conflit d'intérêts, alors que l'inverse n'est pas toujours vrai.

Finalement, la Loi actuelle, tout comme la Loi de 1994, prévoit que dans certaines circonstances, le client ne peut pas renoncer à ses droits. L'article 30 indique à cet effet :

« **30.** Un client ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre. »

Le chapitre en question inclut les articles 23 à 30 et s'applique dans les cas visés par l'article 23 qui prévoit :

« **23.** Le présent chapitre s'applique à un contrat conclu entre une personne ou une société et un courtier ou une agence en vertu duquel ce courtier ou cette agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'un des immeubles suivants:

1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;

2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil. »

Encore une fois, deux interprétations se confrontent. Premièrement, en préconisant une interprétation limitative, l'on dira que les droits prévus aux articles de ce chapitre<sup>274</sup> ne peuvent faire l'objet d'une renonciation. Le client pourrait renoncer à tout ce qui n'y est pas inclus. Par contre, la protection que la Loi actuelle vise à octroyer au public en serait grandement affectée. En adhérant à cette interprétation, l'on dira que les dispositions traitant

---

<sup>274</sup> arts. 23 à 30



du conflit d'intérêts peuvent faire l'objet d'une renonciation puisqu'aucune d'entre elles ne se trouve dans le chapitre pertinent.

La seconde interprétation possible est que le client ne peut renoncer aux protections accordées par la Loi lorsqu'il se situe dans les limites de l'article 23. Cette interprétation consacre la position de vulnérabilité du client lors d'une transaction immobilière « résidentielle ». Par exemple, l'utilisation de formulaires édités par l'OACIQ est obligatoire et la conduite de la transaction est davantage encadrée.

Ainsi, toujours selon cette interprétation, les situations de conflits d'intérêts ne pourraient pas faire l'objet d'une renonciation lorsqu'une transaction vise un immeuble rencontrant les caractéristiques de l'article 23. C'est cette seconde interprétation de l'article 30 qui nous semble la plus harmonieuse avec l'esprit de la loi.

### **1.3.3 Nature de l'interdiction visée par la Loi**

L'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice<sup>275</sup> a, selon nous, la même portée que l'article 5 du Règlement de déontologie et ne s'adresse qu'aux conflits d'intérêts réels. En effet, puisque la Loi ne précise pas si elle traite du conflit d'intérêts réel, potentiel ou apparent, nous sommes d'avis que le silence de la Loi signifie que le conflit d'intérêts visé est le conflit d'intérêts réel<sup>276</sup>.

D'ailleurs, les termes de la Loi, du type « doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts » appuient également notre prétention. Toutefois, le devoir incombant au courtier n'est pas tant de ne pas être en conflit d'intérêts mais plutôt d'éviter la situation. Une démonstration que la situation ne pouvait être évitée constituerait, à notre avis, une défense menant à un verdict d'acquittement.

---

<sup>275</sup> *Supra*, p. 113

<sup>276</sup> *Supra*, p. 98

Il s'agit là du principe général applicable en l'absence de dispositions plus précises. Or, le législateur y a pourvu dans certains cas.

Par exemple, l'article 19 du Règlement sur les conditions d'exercice prévoit que « le titulaire de permis qui souhaite agir comme prêteur à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque immobilière ne peut représenter l'emprunteur ». Il s'agit d'une situation où le législateur restreint clairement le pouvoir d'agir du titulaire de permis dans un contexte où son indépendance professionnelle serait menacée. On retrouve également ce type de limitations aux articles 20 et 21 du même règlement.

Ainsi, nous sommes d'avis que la Loi ne prohibe pas complètement les situations de conflit d'intérêts. Le législateur a certes prévu une obligation générale de transparence mais qui donne, à notre avis, une grande latitude aux professionnels soumis à la Loi, d'autant plus que cette transparence devient surtout nécessaire dans les situations de conflits d'intérêts réels.

Nous nous pencherons maintenant sur les décisions du Comité de discipline de l'ACAIQ et de l'OACIQ.

## CHAPITRE II - INTERPRÉTATION JURISPRUDENTIELLE

Tel que nous l'avons précédemment étudié, les diverses versions de la *Loi sur le courtage immobilier*, de même que de la réglementation y afférente contiennent des dispositions relatives aux situations de conflits d'intérêts. Elles sont généralement préventives et visent à permettre au titulaire de permis de savoir comment réagir s'il s'approche d'une telle situation.

À titre de mesures curatives, la Loi prévoit dans certains cas l'annulation de la transaction lorsque l'avis de divulgation requis n'a pas été effectué<sup>277</sup>. Également à titre de mesure curative, le courtier peut voir son dossier être traité par le service assistance<sup>278</sup>. Il pourrait également faire l'objet d'une plainte au Comité de discipline de l'Organisme<sup>279</sup>.

Toutefois, les divers articles répertoriés dans les trois versions de la *Loi sur le courtage immobilier* n'abordent pas les déclinaisons du conflit d'intérêts. Ainsi, comme nous l'avons vu et contrairement à certaines lois qui vont jusqu'à interdire ou contrôler les conflits d'intérêts apparents et potentiels, les trois versions de la *Loi sur le courtage immobilier* ne contrôlent que ceux qui sont réels.

Pour connaître la portée des dispositions relatives aux conflits d'intérêts, l'analyse des décisions du Comité de discipline constitue un outil indéniable. Ainsi, nous verrons que non seulement les coutumes en place<sup>280</sup> permettent une certaine forme de conflit d'intérêts<sup>281</sup>, mais

---

<sup>277</sup> Loi de 1994, art. 22 ; Loi actuelle, art. 18

<sup>278</sup> Loi actuelle, art. 70 : « Un service d'assistance est institué au sein de l'Organisme. Ce service a notamment pour fonction d'analyser en premier lieu toute demande présentée à l'Organisme, de décider du traitement approprié à lui accorder et d'assister toute personne dans la présentation d'une demande. Le service exerce le pouvoir de l'Organisme prévu au deuxième alinéa de l'article 34. »

<sup>279</sup> Loi actuelle, art. 84

<sup>280</sup> L'article 1735 du *Code civil du Bas Canada* qui reconnaissait la validité du double mandat constitue d'ailleurs un important obstacle au contrôle des situations de conflit d'intérêts. Bien

la jurisprudence traite les conflits d'intérêts d'une manière permissive, en ne les sanctionnant que lorsque le titulaire de permis a abusé de la situation.

Pour une meilleure compréhension des décisions, celles-ci seront présentées en fonction de la situation lors de laquelle survient le conflit d'intérêts. Ainsi, nous serons mieux en mesure de dégager des constantes, s'il y a lieu.

Voici les diverses trames factuelles qui seront analysées :

- 2.1 Le courtier immobilier est propriétaire d'un bien immobilier et il représente l'acquéreur dans le cadre de la vente de son bien ;
- 2.2 Le courtier immobilier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien et il acquiert ledit bien ;
- 2.3 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien et il représente également un second acquéreur intéressé au même bien;
- 2.4 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien alors qu'un second acquéreur qu'il ne représente pas est intéressé au même bien;
- 2.5 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'une copropriété divise et il est membre du syndicat de propriété dudit bien;
- 2.6 Le courtier représente un acquéreur relativement à l'achat d'une propriété dans un projet de développement pour lequel il est promoteur ;
- 2.7 Le courtier n'a pas dévoilé qu'un membre de sa famille était partie à une négociation ou transaction incluant le notaire instrumentant ;
- 2.8 Le courtier agit à titre de prêteur hypothécaire pour son client ;
- 2.9 Divers.

---

que cette disposition n'ait été codifiée ni dans le *Code civil du Québec*, ni dans aucune des trois versions de la *Loi sur le courtage immobilier*, la pratique qu'elle reconnaît est encore très répandue.

<sup>281</sup> Par exemple, le courtier peut agir à la fois pour le vendeur et l'acheteur à une transaction

## 2.1 Le courtier immobilier est propriétaire d'un bien immobilier et il représente l'acquéreur dans le cadre de la vente de son bien<sup>282</sup>

### *Houle c. Filion*<sup>283</sup>

Dans cette affaire, l'intimée Filion était accusée de s'être placée en situation de conflit d'intérêts en complétant pour l'acheteur une promesse d'achat sans lui mentionner qu'elle était copropriétaire dudit immeuble, contrevenant ainsi à l'article 5 du Règlement de déontologie. L'intimée avait enregistré un plaidoyer de culpabilité et avait été condamnée à verser une amende de 1000\$.

L'infraction formulée au chef 2 de la plainte<sup>284</sup> n'est pas de s'être placée en situation de conflit d'intérêts mais plutôt d'avoir fait défaut de divulguer ledit conflit à l'acquéreur que Filion représentait. Même si nous sommes d'avis que l'obligation créée par l'article 5 ne se limite pas à ce qui est indiqué au chef d'infraction, celui-ci était tout de même pertinent puisque l'article 5 *in fine* impose également cette obligation de divulgation.

---

<sup>282</sup> L'article 20 du Règlement sur les conditions d'exercice prévoit que « Le titulaire de permis qui vend, change ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix » proscrit dorénavant cette situation.

<sup>283</sup> n° 33-97-0200, 29 avril 1997 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>284</sup> « 2. Le ou vers le 8 janvier 1995, l'intimée s'est placée en conflit d'intérêts en complétant pour l'acheteur Daniel Y. Lors la promesse d'achat PA 40952 concernant un immeuble sis au 374 Dulwich à St-Lambert, sans mentionner à Daniel Y. Lord qu'elle est copropriétaire dudit immeuble, le tout contrairement aux dispositions de l'article 5 des Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. »

***Lebel c. Ba***<sup>285</sup>

Dans cette affaire, non seulement l'intimé Ba avait-il incité une personne à acquérir son immeuble, mais il lui avait également fait signer des documents transactionnels incorrectement complétés en plus de transmettre un dossier incomplet à un prêteur hypothécaire.

Dans son analyse, le Comité de discipline affirme que : « les acquisitions visées au sous-paragraphe a) de la plainte n'ont pas été faites avec probité et désintéressement par l'intimé, mais dans la recherche de son profit personnel et au détriment de Mme Lipot »<sup>286</sup>. L'intimé a été sanctionné par la suspension de son certificat pour une période de 15 mois.

Nous devons préciser que cette décision doit être utilisée avec une certaine réserve puisque le contexte frauduleux de ce dossier le place dans une catégorie particulière. D'ailleurs, la sanction qui lui a été imposée le démontre.

***OACIQ c. Desroches***<sup>287</sup>

Dans cette autre affaire, le syndic reprochait à l'intimé Desroches de ne pas avoir évité de s'être placé en situation de conflit d'intérêts, en représentant les promettant acheteurs, alors qu'il était propriétaire de l'immeuble et qu'il représentait le courtier immobilier chargé de faire la mise en marché de cet immeuble.

Premièrement, dans son analyse, le Comité affirme « qu'en confiant le contrat de courtage à la firme dont il est le représentant, l'intimé mettait déjà en place les éléments susceptibles de créer éventuellement un risque de conflit d'intérêts »<sup>288</sup>.

---

<sup>285</sup> n° 33-07-1028, 14 janvier 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : <<http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-07-1028-1>>

<sup>286</sup> *Id.*, par. 31

<sup>287</sup> 2010 CanLII 100196 (QC OACIQ)

<sup>288</sup> *Id.*, par. 133

Nous sommes d'avis que ce commentaire est tout à fait juste. En effet, en acceptant le rôle de représentant du courtier chargé de la mise en marché de l'immeuble, le vendeur est susceptible d'être contacté par les acquéreurs éventuels, et peut être tenté de les représenter afin d'empocher la totalité de la rémunération.

Le Comité évalue la commission de l'infraction à la lumière du préjudice causé<sup>289</sup>. S'il en existe un, l'intimé est déclaré coupable, s'il n'en existe pas, il en est acquitté. Or, l'article 5 du Règlement de déontologie prescrit plutôt d'éviter de se placer dans une position où il pourrait être tenté de privilégier ses intérêts. À notre avis, les éléments requis par le Comité de discipline dans cette affaire dénaturent l'esprit de l'article 5 puisqu'il ajoute une condition qui n'est pas indiquée à l'article.

Aux termes de l'audience sur sanction, l'intimé a été sanctionné par une période de suspension de trois mois.

### ***OACIQ c. Angelosanto***<sup>290</sup>

Dans ce dossier, l'intimé Angelosanto était notamment accusé de ne pas avoir évité de s'être placé en situation de conflit d'intérêts, étant le président et actionnaire majoritaire de la compagnie propriétaire et représentant en même temps les acheteurs éventuels.

Encore une fois, l'analyse du Comité porte sur l'élément de prise illégale d'intérêts<sup>291</sup>, élément à notre avis non-déterminant à la culpabilité de l'intimé, bien que constituant un facteur aggravant pertinent quant à la détermination de la sanction appropriée.

---

<sup>289</sup> *Id.*, par. 132 et suivants

<sup>290</sup> 2012 CanLII 94865 (QC OACIQ)

<sup>291</sup> *Id.*, par. [115] «La seule et unique conclusion logique que l'on peut en tirer est que l'intimé a privilégié ses intérêts personnels, au détriment des deux acheteurs en question».

Pour ce type de conflit d'intérêts, notons également les décisions *Lebel c. Telmosse*<sup>292</sup>, *Gardner c. Lainey*<sup>293</sup>, *OACIQ c. Arseneault*<sup>294</sup>, *Lebel c. Paquin*<sup>295</sup> et *OACIQ c. Joinville*<sup>296</sup>.

## **2.2 Le courtier immobilier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien et il acquiert ledit bien**<sup>297</sup>

*Castiglia c. Giampaolo*<sup>298</sup>

Dans cette affaire, l'intimé Giampaolo a plaidé coupable d'avoir acquis à rabais l'immeuble de son client pour finalement le revendre quelques mois plus tard 40 000\$ de plus que ce qu'il avait lui-même payé.

Le Comité de discipline imposa à l'intimé une suspension de son certificat pour une période de trois mois en affirmant, à l'appuie de sa décision : « Le conflit d'intérêts ne résulte pas ici du simple fait qu'il soit en même temps inscripteur et acheteur, mais bien plutôt du fait qu'il favorise de façon détestable son propre intérêt en faisant une offre à 117 000 \$ pour une propriété qui en vaut au moins 155 000 \$ »<sup>299</sup>.

Avec cette décision, le Comité de discipline émet l'opinion que d'être à la fois le représentant du vendeur d'une propriété et l'acquéreur de ladite propriété ne constitue pas un conflit d'intérêts. Ce serait plutôt la prise illégale de position qui serait constitutive d'une infraction. Bien que nous soyons d'accord avec le fait que la matérialisation du risque de « parti pris »

---

<sup>292</sup> n° 33-08-1100, 11 novembre 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : <<http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1100>>

<sup>293</sup> n° 33-09-1202, 16 décembre 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : <<http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-09-1202>>

<sup>294</sup> 2012 CanLII 94862 (QC OACIQ)

<sup>295</sup> n° 33-06-0910, 19 septembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>296</sup> 2012 CanLII 95119 (QC OACIQ)

<sup>297</sup> L'article 21 du Règlement sur les conditions d'exercice, *supra*, p. 117 proscrit dorénavant cette situation

<sup>298</sup> n° 33-05-0841, 9 janvier 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>299</sup> *Id.*, par. 33



doit être plus sévèrement sanctionnée, nous ne croyons pas qu'elle soit requise à la déclaration de culpabilité.

***Lebel c. Potvin***<sup>300</sup>

Dans ce dossier, non seulement l'intimé Potvin s'était-il placé en situation de conflit d'intérêts, mais il avait également fait signer par sa cliente des documents transactionnels la désavantageant. L'opinion émise par le Comité de discipline dans cette affaire à l'égard du conflit d'intérêts étonne :

« Le comité persiste à croire qu'il n'y a pas automatiquement de conflit d'intérêts parce qu'un agent immobilier cumule les fonctions d'agent inscripteur et d'acheteur mais, dans la présente affaire, l'ensemble de la preuve ne permet pas de douter que l'intimé s'est ici placé en situation flagrante de conflit d'intérêts. »<sup>301</sup>

Contrairement à l'opinion du Comité, nous sommes d'avis qu'il y a automatiquement conflit d'intérêts lorsqu'un courtier cumule les fonctions de courtier représentant le vendeur et de courtier représentant l'acquéreur. Cette seule dualité de fonctions constitue en soi une infraction. En exigeant la preuve de l'obtention de bénéfices découlant du conflit d'intérêts, le Comité de discipline élargit erronément les prescriptions de l'article 5 du Règlement de déontologie.

Dans la décision sur sanction, le Comité écarte la suggestion du plaignant de suspendre le certificat de l'intimé pour une période de six mois et lui impose plutôt, à l'égard de l'ensemble des chefs 3 et 4, le paiement d'une amende de 3000\$.

---

<sup>300</sup> n° 33-05-0842, 23 janvier 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>301</sup> *Id.*, par. 30

***Castiglia c. Droulers***<sup>302</sup>

Dans cette décision, en appui à la déclaration de culpabilité qu'il rend à l'égard du chef d'infraction reprochant à l'intimée Droulers d'avoir signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'une propriété alors qu'elle agissait pour le courtier immobilier représentant le vendeur, le Comité de discipline statue que l'intimée « a tiré profit, pour elle-même et à l'encontre de son statut d'agent inscripteur, de la situation précaire de son client. [...] En contravention avec l'article 5 du Règlement de déontologie de l'ACAIQ, elle a privilégié son propre intérêt alors qu'elle conservait son statut d'agent inscripteur »<sup>303</sup>.

Ce commentaire du Comité discipline crée de la confusion. En affirmant : « en contravention avec l'article 5 du Règlement de déontologie de l'ACAIQ, elle a privilégié son propre intérêt alors qu'elle conservait son statut d'agent inscripteur » il peut exprimer deux choses bien différentes : soit que privilégier son intérêt au détriment de celui de son client constitue un accroc à 5, soit que l'article 5 exige la démonstration de l'obtention d'un privilège. Le doute laissé par cette phrase ne sera malheureusement pas dissipé par cette décision.

***ACAIQ c. Telmosse***<sup>304</sup>

Dans ce dossier, l'intimé Telmosse faisait face à une kyrielle de chefs d'infractions, dont trois relativement à des situations de conflit d'intérêts. L'intimé avait plaidé coupable à l'ensemble des 36 chefs d'infraction portés contre lui.

Le Comité affirme notamment dans sa décision qu'en « se plaçant dans de telles situations, l'intimé ne peut nettement pas conseiller ses clients avec l'objectivité nécessaire, au cours des opérations immobilières où il a pour tâche d'agir comme intermédiaire et facilitateur »<sup>305</sup>.

---

<sup>302</sup> n° 33-05-0839, 2 mai 2007 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>303</sup> *Id.*, par. 57 ; Les soulignés sont de la soussignée

<sup>304</sup> 2010 CanLII 100116 (QC OACIQ)

<sup>305</sup> *Id.*, par. 230

Ce commentaire démontre bien la conséquence que vise à éviter l'interdiction d'être en conflit d'intérêts ainsi que l'incompatibilité du cumul des rôles<sup>306</sup>. Son certificat sera suspendu pour deux périodes de trois mois et d'une période de 12 mois pour ces infractions.

***OACIQ c. Gravel***<sup>307</sup>

Dans cette affaire, le Comité de discipline, en affirmant que « [...] lorsque l'agent immobilier inscripteur s'attribue simultanément la qualité d'acheteur, sans pour autant se démettre de sa fonction de prestataire de services envers le vendeur, il se place volontairement en situation de conflits d'intérêts » identifie, à notre avis, adéquatement, les éléments constitutifs de l'infraction.

En effet, les intérêts du vendeur et de l'acheteur sont opposés et « il coule de source qu'il recherche, en tant qu'acheteur, la satisfaction de son propre intérêt »<sup>308</sup>.

Il est intéressant de noter qu'à l'argument soulevé par l'intimé voulant que, puisqu'il avait complété l'avis de divulgation mentionné à l'article 22 de la Loi, il devait être acquitté de l'infraction de s'être retrouvé en situation de conflit d'intérêts, le Comité répond :

« Ici cependant il garde en parallèle son statut de prestataire de services envers le vendeur puisqu'il ne s'est pas retiré du rôle de co-inscripteur au contrat de courtage.

C'est dans ces circonstances particulières révélées par la preuve qu'entre en ligne de compte le principe de la bonne foi que le Comité a évoqué plus haut.

Et ce principe s'arrime parfaitement avec l'article 5 des Règles de déontologie de l'ACAIQ qui alerte l'intimé au sujet du conflit d'intérêt.

---

<sup>306</sup> Acheteur et représentant du courtier chargé de la mise en marché de l'immeuble

<sup>307</sup> 2010 CanLII 100176 (QC OACIQ)

<sup>308</sup> *Id.*, par. 230

L'intimé, roué au mécanisme parfois complexe du courtage immobilier et doté d'outils de travail performants, est beaucoup plus en mesure de gérer ses propres intérêts que ne peut l'être le profane qu'il représente, surtout un profane comme le vendeur, dont l'état de précarité était flagrant.

La preuve n'a pas révélé qu'il en ait tenu compte.

Le Comité est d'avis que les éléments constitutifs du chef 2 sont prouvés de façon prépondérante. Il retiendra la culpabilité de l'intimé à l'égard du chef 2. »

L'analyse effectuée par le Comité de discipline dans cette affaire nous laisse perplexe. D'une part, il cible adéquatement, selon nous, la nature du conflit d'intérêts présent dans le dossier<sup>309</sup>. Ces seuls éléments étaient suffisants pour mener à une déclaration de culpabilité. Or, à compter du paragraphe 232 de la décision, le Comité semble insister sur la particulière vulnérabilité du vendeur de sorte que l'on peut se demander si c'est cet élément qui a donné lieu au verdict de culpabilité. Dans la présente affaire, cet élément ayant été démontré, l'intimé a été trouvé coupable. À notre avis, cette exigence excède le cadre requis par l'article 5.

Cette partie de l'analyse se conclut par le paragraphe 237, dont la rédaction nous mène à croire que le fardeau de preuve de l'article 5 n'exige pas nécessairement la démonstration d'un quelconque abus de la part du professionnel :

« l'intimé, roué au mécanisme parfois complexe du courtage immobilier et doté d'outils de travail performants, est beaucoup plus en mesure de gérer ses propres intérêts que ne peut l'être le profane qu'il représente, surtout un profane comme le vendeur, dont l'état de précarité était flagrant. »

En employant l'expression « profane » à ce paragraphe, le Comité crée-t-il un double régime, l'un applicable aux vendeurs avertis et l'autre à ceux plus « démunis » dans le processus immobilier ? Nous sommes d'avis que l'élément de vulnérabilité ne devrait s'évaluer qu'au

---

<sup>309</sup> *Id.*, par. 23 à 31

moment de la détermination de la sanction, à titre de facteur aggravant ou atténuant, selon le cas.

L'intimé a été déclaré coupable de cette infraction et, aux termes de l'audition sur sanction, condamné à verser une amende de 3000\$.

Dans sa décision sur sanction<sup>310</sup>, le Comité s'exprimait de la manière suivante à l'égard du conflit d'intérêts :

« [9] L'infraction relatée dans le chef 2 relate des faits qui sont encore malheureusement trop usités et qui n'atteignent d'autre but finalement que de déconsidérer l'image de la profession dans le public.

[10] Le fait de créer, ainsi qu'il l'a fait, un risque de conflit d'intérêts reste une infraction intensément grave dont le résultat net est de miner le lien de confiance que le public doit entretenir dans ses relations avec les intervenants du courtage immobilier.

[11] L'intimé est plus à même de préserver ses propres intérêts que ceux d'un tiers moins versé que lui dans ces situations. Il importe qu'il soit attentif à ce déséquilibre des forces en présence et qu'il module son comportement professionnel à l'aune de la prudence.

Au paragraphe 10 le Comité considère que l'intimé a créé « un risque de conflit d'intérêts ». Nous déduisons donc de ces propos que, de l'avis du Comité, un élément additionnel est nécessaire pour matérialiser le conflit d'intérêt, soit la preuve d'un préjudice, ce avec quoi nous sommes évidemment en désaccord.

---

<sup>310</sup> 2011 CanLII 99939 (QC OACIQ)

***Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lareau***<sup>311</sup>

Dans une plainte comportant 47 chefs d'accusation, le syndic-adjoint Castiglia reprochait à l'intimé Lareau plusieurs infractions concernant des situations de conflit d'intérêts. En effet, à quatre reprises sur une période de deux ans, l'intimé avait acquis la propriété qu'il était chargé de vendre.

Reprochant au syndic-adjoint de ne pas avoir démontré que l'intimé n'avait pas adéquatement respecté ses obligations professionnelles<sup>312</sup>, le Comité acquitta l'intimé desdites infractions.

Par contre, il conclut que l'intimé a manqué à ses devoirs déontologiques en ne conseillant pas aux acquéreurs qu'il représentait et à qui il tentait de revendre la propriété qu'il s'appropriait à acquérir, de se faire représenter par le courtier de leur choix :

« M. Lareau n'a fourni aucune explication sur cet épisode lors de son témoignage. Il sait très bien qu'il va acquérir l'immeuble pour 140 000 \$ et il rédige la promesse d'achat PA 02130 (P-18) pour le compte des acheteurs Côté / Fallon au prix de 170 000 \$ en s'inscrivant comme vendeur alors qu'il ne l'est pas encore au titre. L'index aux immeubles (P-19) révèle d'ailleurs que l'intimé ne deviendra propriétaire que le 20 avril 2005 pour le prix de 140 000\$ et qu'il leur revend ce même immeuble, le 19 mai 2005, pour le prix de 170 000 \$ »<sup>313</sup>.

Par ailleurs, à l'égard du 44ième chef d'infraction, soit d'avoir proposé d'acquérir l'immeuble qu'il était chargé de vendre, le Comité a cette fois-ci estimé que l'intimé avait failli à ses devoirs professionnels<sup>314</sup>. Les propos suivants du Comité de discipline résument bien les circonstances de la transaction :

« Les vendeurs lui avaient, à l'origine, demandé s'il s'avérerait plus avantageux de vendre ou rénover; pour les convaincre de lui donner le contrat de courtage, il leur répond qu'il est plus avantageux de vendre. Une semaine plus tard, il les convainc

---

<sup>311</sup> 2010 CanLII 100118 (QC OACIQ)

<sup>312</sup> *Id.*, par. 325 et suiv.

<sup>313</sup> *Id.*, par. 335

<sup>314</sup> *Id.*, par. 488 et suiv.

que la maison n'est pas vendable pour faire accepter une promesse d'achat désavantageuse pour eux et avantageuse pour lui. Il s'est nettement placé en situation de conflit d'intérêts contrairement à ses obligations et contrevient ainsi à l'article 5 des Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Il est donc déclaré coupable sous le chef no 44 de la plainte formelle. »<sup>315</sup>

À notre avis, dans cette affaire, le Comité de discipline se méprend sur le conflit d'intérêts lorsqu'il affirme :

« Le seul fait pour un agent de se porter acquéreur d'un immeuble qu'il met en marché sous contrat de courtage ne signifie pas automatiquement qu'il viole ses obligations déontologiques. »<sup>316</sup>

C'est donc aux termes d'une analyse détaillée que le Comité de discipline interprète l'article 5 du Règlement de déontologie et, incidemment, qu'il se prononce à l'égard de la culpabilité de l'intimé. S'appuyant entre autre sur la décision rendue dans l'affaire *Dufour*<sup>317</sup>, le Comité considère insuffisant la démonstration que le courtier était en situation de conflit d'intérêts et requiert la démonstration que le courtier enfreint d'autres obligations déontologiques.

### ***Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hamel*<sup>318</sup>**

Par contre, dans le dossier *OACIQ c. Hamel*, selon le Comité de discipline, cette preuve de préjudice n'est pas requise :

« [...] Il n'y a pas de preuve d'un préjudice qui aurait découlé de cette promesse d'achat. Cela étant dit, le Comité note que dans l'affaire *Lebel c. Brunet*<sup>4</sup> soumise par le plaignant, le conflit d'intérêt n'avait pas, non plus, porté à conséquence et le Comité avait imposé une amende de 3 000 \$ (alors que l'amende minimale était à

---

<sup>315</sup> *Id.*, par. 492

<sup>316</sup> *Id.*, par. 322

<sup>317</sup> *Pigeon c. Dufour*, n° 33-03-0702, 2 novembre 2005 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>318</sup> 2011 CanLII 100008 (QC OACIQ)

cette époque de 600 \$) jumelée avec l'obligation de suivre un cours de formation. »<sup>319</sup>

Dans ce dossier, l'intimé avait plaidé coupable à une infraction d'avoir signé une promesse d'achat (à titre d'acquéreur) alors qu'il représentait le courtier chargé de la mise en marché de cet immeuble, et ce, sans mettre fin au contrat de courtage.

Nous tenons à souligner que la réglementation adoptée en vertu de la Loi actuelle prévoit dorénavant l'obligation du courtier de mettre fin à son contrat de courtage avant de formuler une promesse d'achat pour une propriété qu'il est chargé de vendre<sup>320</sup>, reconnaissant ainsi à notre avis le conflit d'intérêts que cette situation engendre.

Par ailleurs, et tel que nous l'indiquons précédemment<sup>321</sup>, nous sommes d'avis que le courtier ne devrait pas acquérir la propriété qu'il était chargé de vendre, même après avoir mis fin au contrat de courtage<sup>322</sup>.

Nous verrons maintenant que, dans certains dossiers, en plus de s'intéresser à la propriété qu'ils doivent vendre, l'intimé se place dans une deuxième situation de conflit d'intérêts, en représentant un second acquéreur intéressé à la propriété. Dans ces situations, ce sont les intérêts de trois parties qui divergent (courtier, vendeur et acheteur).

---

<sup>319</sup> *Id.*, par. 16

<sup>320</sup> art. 22 du Règlement sur les conditions d'exercice, *supra*, p. 121

<sup>321</sup> *Supra*, p. 122

<sup>322</sup> Pour ce type de conflit d'intérêts, voir également les affaires *Lebel c. Brunet*, n° 33-06-0921, 26 octobre 2006 et 19 décembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec) et *Gardner c. Thériault*, n° 33-08-1152, 20 mars 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : <<http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1152>>



**2.3 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien et il représente également un second acquéreur intéressé au même bien;**

***Pigeon c. Lavoie*<sup>323</sup>**

Dans ce dossier, l'intimé Lavoie a plaidé coupable à l'infraction mentionnée au chef 1 de la plainte<sup>324</sup>. Le Comité formula le commentaire suivant à l'égard de la gravité de l'infraction :

« CONSIDERANT que l'infraction sur le premier chef apparaît sérieusement grave du fait que le comportement de l'intimé a eu pour effet, sinon pour objectif, de ravir à un acheteur éventuel l'occasion de faire une offre et, partant, d'assurer le développement d'une dynamique profitable aux parties à la transaction; »

À l'instar du Comité de discipline, nous sommes d'avis que la démonstration de la mauvaise foi du courtier immobilier est un facteur aggravant dont doit tenir compte le Comité. Mais, au risque de nous répéter, la démonstration de la mauvaise foi n'est pertinente qu'à l'étape de la détermination de la sanction appropriée et n'a pas aucune incidence à l'égard de la détermination de la culpabilité.

***Lebel c. Fillion*<sup>325</sup>**

Dans cet autre dossier, l'intimé Fillion a plaidé coupable à l'ensemble des chefs énoncés à la plainte. À l'égard du chef 3 de la plainte<sup>326</sup>, il a été sanctionné par une suspension de son certificat pour une période de 45 jours :

---

<sup>323</sup> n° 33-96-0139, 4 octobre 1996 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>324</sup> «Le ou vers le 31 juillet 1995, lors d'une conversation avec Ghislain Girard, client acheteur ayant visité l'immeuble sis au 763 Malraux, à Chicoutimi avec l'intimé, ce dernier s'est placé en conflit d'intérêt en omettant de dénoncer à Ghislain Girard qu'il était le promettant acheteur de la promesse d'achat PA 02795 portant sur l'immeuble sis au 763 Malraux, le tout contrairement aux dispositions de l'article 5 du Règlement de déontologie».

<sup>325</sup> n° 33-06-0915, 19 décembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

Cette affaire est une excellente illustration de la matérialisation des risques associés au conflit d'intérêts, c'est-à-dire des conséquences possibles du conflit, conséquences constituant une seconde infraction. En effet, en plus de se placer dans une position où il pourrait être tenté de privilégier ses intérêts (conflit d'intérêts réel), situation elle-même constitutive d'une infraction, l'intimé, pour parvenir à tirer profit des avantages découlant de la situation, n'hésite pas à faire abstraction de ses autres obligations déontologiques, notamment celle d'offrir un traitement équitable à toutes les parties à la transaction<sup>327</sup> et de faire preuve de probité<sup>328</sup>.

---

<sup>326</sup> « 3. À Longueuil, les ou vers les 8 et 9 février 2004, concernant l'immeuble sis au 875, Bertrand à Longueuil, l'intimé n'a pas fait preuve de probité, a commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de la profession, n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts et n'a pas accordé un traitement équitable à Alain Lefebvre, promettant acheteur, notamment :

a) le ou vers le 8 février 2004, en convenant avec le vendeur, lors de la présentation de la promesse d'achat A 03067 du promettant acheteur, Alain Lefebvre, qu'il représentait, qu'il se porterait lui-même acquéreur de l'immeuble ci-haut décrit ;

b) le ou vers le 9 février 2004, en signant la promesse d'achat PA 03071 alors que Alain Lefebvre avait signé, par l'intermédiaire de Michel Filion Multi Logements, courtier immobilier agréé, représenté par l'intimé, la promesse d'achat PA 03067, irrévocable jusqu'au 14 février 2004 à 22h00;

c) dès le ou vers le 9 février 2004, en n'informant pas Alain Lefebvre de l'existence de la promesse d'achat PA 03071, alors que ce dernier avait signé, par l'intermédiaire de Michel Filion Multi Logements, courtier immobilier agréé, représenté par l'intimé, la promesse d'achat PA 03067, irrévocable jusqu'au 14 février 2004 à 22h00;

d) postérieurement au 9 février 2004, en représentant faussement à Alain Lefebvre que le vendeur ne voulait plus vendre son immeuble à moins qu'il ne puisse se porter acquéreur d'un autre immeuble à revenu;

le tout conformément aux articles 1, 5, 13 et 24 des Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec;»

<sup>327</sup> Règlement de déontologie, art. 24

**2.4 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'un bien, il souhaite acquérir ledit bien alors qu'un second acquéreur qu'il ne représente pas est intéressé au même bien;**

Cette situation est de la même nature que celle abordée à la précédente rubrique. Toutefois, s'y ajoute un troisième joueur, un second acheteur qui n'agit pas par l'intermédiaire d'un courtier immobilier.

***Pigeon c. Bilodeau***<sup>329</sup>

Dans cette première affaire, l'intimée Bilodeau était accusée par le syndic d'avoir omis d'informer les acheteurs intéressés à une propriété qu'elle était chargée de vendre, qu'elle était elle-même intéressée à l'acquérir. C'est donc sous l'angle du défaut d'information aux acquéreurs que l'infraction était rédigée.

Le Comité de discipline acquitta l'intimée, étant d'avis que la preuve avait révélé que l'intérêt de l'intimée dans l'acquisition de l'immeuble était connu des autres parties à la transaction.

À notre avis, bien que l'intimée se soit manifestement trouvée en situation de conflit d'intérêts à l'occasion de cette transaction immobilière, l'infraction libellée au chef 3 de la plainte disciplinaire était d'avoir fait défaut de divulguer son intérêt dans un immeuble, et non le conflit d'intérêts en soi, le Comité l'acquitta de cette infraction.

***Houle c. Fillion***<sup>330</sup>

---

<sup>328</sup> *Id.*, art. 1; Pour ce type de conflit d'intérêts, voir également les décisions *Gardner c. Janson*, n° 33-07-1060, 2 avril 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : < <http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-07-1060> > et *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Viel*, 2010 CanLII 100126 (QC OACIQ)

<sup>329</sup> n° 33-95-0011, 27 octobre 1995 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

Dans l'affaire *Houle c. Fillion*, le syndic Houle reprochait à l'intimé Fillion d'avoir signé une promesse d'achat sur un immeuble pour lequel il détenait un contrat de courtage et alors qu'un second acquéreur s'intéressait audit immeuble.

Contrairement au précédent dossier, c'est véritablement le conflit d'intérêts qui était reproché dans ce dossier et non le défaut de divulgation qui constitue, quant à lui, une infraction additionnelle.

Pour le Comité, l'intimé avait « en main absolument tous les éléments et toutes les informations qui vont lui permettre de tirer les ficelles pour son propre bénéfice »<sup>331</sup>.

Ce commentaire illustre bien le lien de confiance qui doit prévaloir entre le client et son courtier. Or, c'est ce lien de confiance qui amène le client à se dévoiler et requiert l'interdiction pour le courtier d'acquérir l'immeuble visé par le contrat. C'est la seule façon de s'assurer qu'il ne cèdera pas à la tentation de la bonne affaire.

Tel que nous l'avons souligné à de multiples reprises, nous sommes d'avis que cette situation est en soi constitutive d'une infraction, sans qu'il soit nécessaire d'en prouver une autre.

Selon le Comité de discipline, l'intimé a non seulement été déloyal à l'acquéreur<sup>332</sup>, mais il a également failli à son devoir de conseil à l'égard du vendeur, deux comportements affectant négativement l'image de la profession.

---

<sup>330</sup> n° 33-02-0632, 20 février 2003 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>331</sup> *Id.*

<sup>332</sup> Cette position du Comité de discipline soulève d'ailleurs un second problème, cette fois-ci à l'égard de l'obligation de loyauté. En effet, un courtier peut-il respecter son obligation de loyauté à l'égard des deux parties à une transaction?

Dans cette affaire, en plus de s'être placé en situation de conflit d'intérêts, l'intimé en avait tiré profit. N'eut été de ce profit, on peut se demander si le Comité de discipline en serait venu à la même conclusion?

***Pigeon c. Dufour***<sup>333</sup>

La prochaine décision traitée est celle rendue dans le dossier *Pigeon c. Dufour*, dans lequel l'intimée Dufour était accusée de l'infraction suivante :

« 1. À Verdun, entre le 6 octobre 2001 et le 24 octobre 2001, l'intimée a participé à un acte ou une pratique, en matière immobilière, qui peut être illégal ou qui peut porter préjudice au public ou à la profession et n'a pas évité de se placer en situation de conflits d'intérêts, notamment en signant une promesse d'achat PA 40326 portant sur l'immeuble sis au 121, rue Ferland à Verdun, alors qu'elle représentait le courtier inscripteur de cet immeuble, Les immeubles Claire Newton inc. en vertu du contrat de courtage CC 32200 et en conservant par la suite son statut d'intermédiaire chargé de représenter ce courtier auprès des vendeurs Marie-Claude Laurent et Ralph Hartman aux termes dudit contrat de courtage, le tout contrairement aux articles 1, 5 et 13 des Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec ».

Malgré un plaidoyer de culpabilité enregistré par l'intimée, le Comité de discipline l'a acquittée de cette infraction. Il indique dans son jugement que l'infraction reprochée à l'intimée, soit de ne pas avoir évité de se placer en situation de conflit d'intérêts, ne peut être interprétée d'une manière à la rendre incompatible avec une disposition de la *Loi sur le courtage immobilier*.

En effet, selon le Comité de discipline, puisque la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>334</sup> ne proscrit pas les conflits d'intérêts mais qu'elle impose plutôt l'obligation de divulguer au contractant pressenti sa qualité de courtier immobilier, l'article 5 du Règlement de

---

<sup>333</sup> Préc., note 317

<sup>334</sup> Loi de 1994, art. 22

déontologie « ne peut avoir pour effet de rendre fautif le seul fait pour un agent inscripteur de se placer en situation de conflit d'intérêts »<sup>335</sup>.

Le syndic porta la décision en appel devant la Cour du Québec<sup>336</sup> alléguant que le Comité de discipline avait acquitté l'intimée sans avoir entendu les parties et sans tenir d'enquête<sup>337</sup>. La Cour du Québec retourna le dossier en première instance, afin qu'une nouvelle formation du comité de discipline statue à nouveau sur le dossier. Aux termes d'une seconde audition, l'intimée fut à nouveau acquittée. Dans une décision unanime, le Comité affirme notamment que :

« [33] Des intérêts divergents qui sont adéquatement gérés ne sont pas pour autant des intérêts conflictuels. Soutenir le contraire équivaudrait, par exemple, à empêcher un notaire de bien représenter et de protéger les intérêts des deux contractants qui retiennent ses services pour instrumenter un contrat. Cela équivaudrait aussi à interdire à un agent inscripteur de représenter aussi l'acheteur qui voudrait avoir recours à ses services.

Ainsi, étant d'avis que l'intimée avait bien géré la situation, le Comité de discipline était d'avis que l'intimée avait évité de se trouver en situation de conflit d'intérêts<sup>338</sup>.

Nous retenons de cette décision que le critère retenu par le Comité de discipline est davantage d'avoir favorisé son intérêt au détriment de son client que de s'être placé en situation de conflit d'intérêts. La portée de l'article 5 est donc considérablement et indûment restreinte puisque le Comité y ajoute une exigence additionnelle, soit la preuve d'un préjudice.

---

<sup>335</sup> *Id.*

<sup>336</sup> 2005 CanLII 129 (QC CQ)

<sup>337</sup> *Id.*, Par. 2

<sup>338</sup> *Id.*, par. 39

***Gardner c. Thériault***<sup>339</sup>

Dans ce dossier, l'intimée Thériault était accusée de s'être placée en situation de conflit d'intérêts en signant « à titre d'acheteur la promesse d'achat PA 59666 portant sur cet immeuble, alors qu'elle représentait le courtier inscripteur Re/Max Royal Jordan Inc. chargé de faire la mise en marché de l'immeuble en vertu du contrat de courtage CC 08033 »<sup>340</sup>.

Les passages suivants de la décision sur culpabilité démontrent que le Comité de discipline persiste à rechercher la démonstration que l'intimée, en plus du conflit d'intérêts, tente d'en récolter les fruits :

« [28] Cette preuve a révélé que l'intimée s'est conduite, non pas comme une professionnelle qui a à coeur l'intérêt de ses clients, mais comme une personne cupide qui n'a recherché que son propre intérêt dans la conduite de cette opération, au détriment de celui de ses clients.

[29] Ce n'est pas là ce qui permet de mettre en valeur le lien de confiance qui doit exister entre le client vendeur et son agent immobilier.

[30] La preuve présentée par le plaignant n'a pas été contredite et le Comité y retrouve la prépondérance requise pour retenir la culpabilité de l'intimée. »

Le paragraphe 28 de la décision sur sanction<sup>341</sup> exprime bien l'esprit du conflit d'intérêts. Toutefois, contrairement au Comité de discipline qui affirme que la situation n'est pas souhaitable, nous considérons plutôt cette situation inadmissible :

« [28] Un agent immobilier qui se place dans la situation où l'intimée s'est placée se retrouve complètement à découvert lorsqu'il s'agit de préserver l'intérêt de ses clients vendeurs. Cette situation n'est pas souhaitable ».

---

<sup>339</sup> Préc., note 322

<sup>340</sup> *Id.*, chef no 2

<sup>341</sup> *Gardner c. Thériault*, n° 33-08-1152, 26 mai 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : < <http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1152-0>>

## **2.5 Le courtier détient un contrat de courtage pour la vente d'une copropriété divisée et il est membre du syndicat de propriété dudit bien;**

À priori, cette situation ne constitue pas un conflit d'intérêts puisque généralement, les intérêts du courtier et du syndicat de copropriété ne sont pas nécessairement divergents. Toutefois, parfois les faits particuliers d'un dossier en révèlent un. C'est ce qu'on peut observer dans le dossier *Pigeon c. Marcotte-Gauthier*.

### ***Pigeon c. Marcotte-Gauthier*<sup>342</sup>**

Dans cette affaire, le propriétaire d'une copropriété divisée avait confié à l'intimée un contrat de courtage pour la vente de sa copropriété. L'intimée était à cette époque la présidente du syndicat de copropriété, lequel avait été saisi d'un litige concernant l'insonorisation de cet appartement. Le syndic Pigeon reprochait à l'intimée Marcotte-Gauthier de s'être placée en situation de conflit d'intérêts en acceptant le contrat de courtage pour la vente de s'être propriété.

Le Comité de discipline, afin de déterminer si l'intimée s'était placée en situation de conflit d'intérêts, formule la question suivante: « Celle-ci a-t-elle préféré son intérêt personnel à l'intérêt de son client César Herrera en souscrivant et en exécutant son contrat de courtage ? » À notre avis, cette question n'est pas celle que devait se poser le Comité de discipline puisque pour déterminer si une personne se trouve en situation de conflit d'intérêts, il devait plutôt se demander si l'intimée Marcotte-Gauthier était susceptible de favoriser des intérêts autres que ceux de son client vendeur et non si elle avait effectivement favorisé les intérêts d'une autre personne.

Le Comité de discipline a déterminé que les intérêts de l'intimée et de son client étaient convergents pour les motifs suivants et a acquitté l'intimée de cette infraction :

---

<sup>342</sup> n° 33-01-0584, 20 juin 2002 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec),



« En accordant le contrat de courtage à l'intimée, César Herrera vise à obtenir une mise en marché efficace de son unité et à se faire présenter un acheteur avec qui il conclura une vente. L'intimée, elle, a le même intérêt : les deux intérêts ne peuvent donc pas être conflictuels. »

Le syndic Pigeon a porté cette décision en appel devant la Cour du Québec<sup>343</sup>. L'Honorable Normand Amyot infirma la décision du Comité de discipline à l'égard de cette infraction pour les motifs suivants :

« [43] Considérant que le Conseil d'administration avait fait parvenir à Herrera plusieurs mises-en-demeure non équivoques, notamment les 10 novembre et 16 décembre 1999, Lise Marcotte-Gauthier se mettait nettement à risque en acceptant le mandat de vendre l'unité d'Herrera, puisqu'elle savait ou devait savoir qu'elle devrait, dans un futur prochain, décider avec les autres membres du Conseil des recours qu'il y aurait lieu d'entreprendre contre Herrera: sa capacité de vendre l'unité 305 dépendait évidemment de la décision que rendrait le Conseil face à ce problème.<sup>344</sup>

[...]

[65] Bien que Lise Marcotte-Gauthier a dénoncé la situation de conflit dans laquelle elle était et a délibérément décidé de s'abstenir de toute participation aux délibérations du Conseil concernant le sujet litigieux, le Tribunal considère néanmoins que Lise Marcotte-Gauthier a contrevenu à l'article 5 des règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Elle est donc coupable du premier chef d'accusation porté contre elle. »

Cette décision a été portée en appel par l'intimée Marcotte-Gauthier devant la Cour d'appel du Québec<sup>345</sup> qui accueillit l'appel au motif que la Cour du Québec aurait dû s'abstenir d'intervenir afin de substituer l'analyse effectuée par le Comité de discipline ainsi que la conclusion à laquelle il en est venu. En effet, selon la Cour d'appel du Québec, la décision du Comité de discipline était suffisamment appuyée par la preuve<sup>346</sup>.

---

<sup>343</sup> *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Comité de discipline de l'association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, 2004 CanLII 54150 (QC CQ)

<sup>344</sup> Les soulignés sont de la soussignée

<sup>345</sup> *Marcotte-Gauthier c. Pigeon*, 2005 CanLII 566 (QC CA)

<sup>346</sup> *Id.*, par. 3

Ainsi, dans ce dossier, indépendamment de la question soulevée par le Comité de discipline pour déterminer si l'intimée se trouvait ou non en situation de conflit d'intérêts, les faits du dossier ne permettait pas, aux yeux du Comité de discipline de conclure à la présence d'un conflit d'intérêts. Malheureusement, la décision du Comité de discipline ne fait pas état des arguments soulevés par le syndic Pigeon.

En effet, à notre avis, si le conflit d'intérêts à l'égard du vendeur Herrera n'apparaît pas, en acceptant le contrat de courtage, l'intimée se mettait néanmoins en situation de conflit d'intérêts à l'égard du syndicat de copropriété.

## **2.6 Le courtier représente un acquéreur relativement à l'achat d'une propriété dans un projet de développement pour lequel il est promoteur<sup>347</sup>**

Puisque le courtier immobilier ne peut représenter un acheteur lors de la vente de sa propriété, il ne peut non plus, le représenter dans le cadre de l'achat d'une propriété dans un projet de développement dont il est promoteur immobilier puisque les intérêts du courtier immobilier, vendeur sont opposés à ceux de l'acquéreur. Or, c'est cette situation qui s'est produite dans le dossier *Lebel c. Paquin*.

### ***Lebel c. Paquin*<sup>348</sup>**

Dans ce dossier, le syndic Lebel reprochait à l'intimé Paquin de s'être retrouvé en situation de conflit d'intérêts en abusant de la confiance des acquéreurs dans le cadre de l'acquisition d'une propriété, contrevenant notamment à l'article 5 du Règlement de déontologie. L'infraction était ainsi libellée :

---

<sup>347</sup> Cette situation est dorénavant prohibée par l'article 20 du Règlement sur les conditions d'exercice, *supra*, p. 116

<sup>348</sup> Préc., note 295

« 1. À St-Colomban, entre les ou vers les mois de mars 2004 et mai 2004, concernant l'immeuble sis au 209, rue Limoilou à St-Colomban, l'intimé a posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de la profession, s'est placé en situation de conflit d'intérêt, a participé à des actes ou pratique, en matière immobilière, qui peuvent être illégaux ou qui peuvent porter préjudice au public ou à la profession, notamment en abusant de la confiance et en agissant à l'encontre des intérêts de Philippe Lacourt et Marie-Laure Sardones, à l'occasion des représentations et démarches visant l'acquisition de cet immeuble, le tout contrairement aux articles 1, 5 et 13 des Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. »

L'infraction reprochée à ce chef relève davantage de l'abus de confiance que du conflit d'intérêts puisqu'on reprochait à l'intimé d'avoir agi à l'encontre des intérêts des clients. Or, cette infraction exige un fardeau de preuve plus lourd pour la partie plaignante. Dans ce dossier, le Comité de discipline en est venu à la conclusion que le syndic avait démontré que l'intimé s'était placé en situation de conflit d'intérêts et qu'il avait abusé de la confiance des acquéreurs<sup>349</sup>. Dans sa décision sur sanction, le Comité de discipline affirme que cette infraction est d'une gravité objective certaine et ordonne à l'intimé de payer une amende de 3000\$.

Cette décision démontre malheureusement que le Comité de discipline minimise l'importance et la portée des dispositions portant sur les conflits d'intérêts.

## **2.7 Le courtier qui n'a pas dévoilé qu'un membre de sa famille était partie à une négociation ou transaction**

Tel que nous l'avons vu précédemment<sup>350</sup>, il y a une situation de conflit d'intérêts notamment lorsque le jugement d'une personne peut être influencé par une préférence marquée à l'endroit d'une partie autre que celle envers qui elle a une obligation de loyauté, par exemple un membre de la famille. Incidemment, lorsqu'un courtier immobilier ne peut éviter le conflit d'intérêts, il a néanmoins l'obligation de le divulguer.

---

<sup>349</sup> *Id.*, par. 36-37

<sup>350</sup> *Supra*, p. 37

C'est le défaut de divulgation de ce type de conflit d'intérêts qui était au cœur de la prochaine décision.

***Pigeon c. Chamard***<sup>351</sup>

Dans une des premières affaires portant sur le conflit d'intérêts, le syndic Pigeon reprochait à l'intimée Chamard d'avoir omis de divulguer à « Les immeubles Franjiam inc., acheteur dudit immeuble était représentée par son époux [...] et que les actionnaires de Les immeubles Franjiam inc. étaient des membres de sa famille ».

À la suite d'une première audience sur culpabilité, l'intimée avait été déclarée coupable. Dans sa décision, le Comité de discipline s'exprime ainsi :

« En effet, non seulement celle-ci n'a pas divulgué au propriétaire du lot 171 le fait que Les Immeubles Franjiam Inc. était représentée par une personne liée et que les actionnaires de cette compagnie étaient des membres de sa famille, mais l'identification de Me Jacques Bourgault comme acheteur alors que le paraphe n'est pas le sien et qu'il ignore tout de cette promesse d'achat constitue, aux yeux du Comité, une mise en scène qui confirme, de façon accablante, que l'intimée a véritablement commis l'infraction qui lui est reprochée sous le chef numéro 1. »

L'affaire a été portée en appel devant la Cour du Québec<sup>352</sup> qui retourna le dossier devant le Comité de discipline pour la tenue d'un nouveau procès sur culpabilité.

C'est à la suite de ce deuxième procès que l'intimée enregistra un plaidoyer de culpabilité à l'égard ce chef. Conséquemment, l'intimée Chamard fut à nouveau reconnue coupable d'avoir fait défaut de divulguer un conflit d'intérêts, en contravention à l'article 5 du Règlement de déontologie.

---

<sup>351</sup> n° 33-97-0271, 12 mai 1998 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>352</sup> *Chamard c. Pigeon*, C.Q., 505-02-069169-983

Dans la décision sur sanction rendue suite à ce deuxième procès, le Comité de discipline lui imposa cette fois-ci le versement d'une amende de 1 200 \$ jumelée et ordonna la suspension de son certificat pour une période de 26 jours<sup>353</sup>.

Malheureusement, le Comité de discipline ne traite pas de la gravité objective de l'infraction dans sa décision et justifie les sanctions imposées par des facteurs subjectifs aggravants, tel la mise en scène orchestrée par l'intimée afin de parvenir à ses fins.

Ainsi, cette décision n'apporte pas d'éclairage additionnel quant à l'obligation d'éviter de se trouver en situation de conflit d'intérêts.

## **2.8 Le courtier agi à titre de prêteur hypothécaire pour son client<sup>354</sup>**

Il arrive que dans certaines transactions, le client ne soit pas mesure d'obtenir un emprunt hypothécaire d'une institution financière, l'empêchant ainsi d'acquérir la propriété convoitée. Ne reculant devant rien afin de conclure une transaction, certains courtiers n'ont pas hésité à prêter à leur client les sommes requises à l'acquisition. C'est ce dont traiteront les prochaines décisions.

### ***OACIQ c. Blackman*<sup>355</sup>**

---

<sup>353</sup> Pour ce type de conflit d'intérêts, voir également les affaires *Pigeon c. Lapointe*, n° 33-96-0087, 26 février 1996 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), *Pigeon c. Ricard*, n° 33-97-0242, 23 décembre 1997 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec) et *Robillard c. Forgues*, n° 33-99-0386, 8 octobre 1999 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

<sup>354</sup> Cette situation fait dorénavant l'objet d'une interdiction spécifique prévue à l'article 19 du Règlement sur les conditions d'exercice, *supra*, p. 116

<sup>355</sup> 2012 CanLII 95109 (QC OACIQ)

Dans cette affaire de 2012, l'intimé Blackman, était accusé de ne pas avoir évité de se placer en situation de conflit d'intérêts en devenant le créancier hypothécaire de l'acquéreur qu'il représentait dans le processus d'acquisition d'une propriété.

Contrairement à la position privilégiée dans l'affaire *Dufour*<sup>356</sup>, le Comité de discipline, présidé de Me Caroline Malo affirme que:

« [22] En effet, après avoir entendu la preuve et écouté les représentations des parties, il est évident pour le Comité que l'intimé était en flagrant conflit d'intérêts et qu'il s'agit d'une infraction déontologique. Le fait que l'intimé ait eu une implication financière réelle ou non n'est pas pertinent étant donné que le seul fait qu'il ait agi comme prête-nom pour Monsieur Joseph l'a placé en conflit d'intérêts. »<sup>357</sup>

On peut donc se demander si cette décision reflète une position nouvelle du Comité de discipline en regard des conflits d'intérêts ou si elle constitue plutôt une illustration de la confusion régnant sur le sujet?<sup>358</sup>

On peut penser qu'il s'agit de la position nouvelle du Comité de discipline sur le sujet puisqu'en octobre 2013, cette position est réitérée, cette fois-ci, dans la décision *OACIQ c. Després*.

### ***OACIQ c. Després***<sup>359</sup>

Dans cette affaire, l'intimé Després était accusé de s'être placé en situation de conflit d'intérêts en prêtant de l'argent à une personne qui avait retenu ses services de courtier hypothécaire. Précisons qu'au moment des faits reprochés à la plainte, soit en 2006, la *Loi sur*

---

<sup>356</sup> Préc., note 317

<sup>357</sup> Les soulignés sont de la soussignée

<sup>358</sup> Pour ce type d'infraction, voir également la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Vorobieva*, 2012 CanLII 95098 (QC OACIQ)

<sup>359</sup> Préc., note 248

*le courtage immobilier* alors en vigueur ne contenait pas d'interdiction spécifique sur ce sujet. Le Comité de discipline, dans une décision de plus de 40 pages, identifie à juste titre à notre avis, l'essence de l'article 5. Il affirme que cette disposition « n'implique pas que le membre ait effectivement privilégié son intérêt au détriment de ceux de son client [...] »<sup>360</sup>.

Ainsi, le Comité reconnaît que la prise illégale d'intérêt n'est pas une condition à la déclaration de culpabilité à l'égard d'une infraction de conflit d'intérêts. En réponse à l'intimé qui prétendait que le syndic devait démontrer le défaut de divulgation aux parties intéressées, le Comité affirme que : « La deuxième portion de l'article 5 constitue une prohibition et la preuve de cette défense incombe à l'intimé une fois la situation du conflit d'intérêts prouvée »<sup>361</sup>.

Nous sommes toutefois en désaccord avec cette dernière affirmation du Comité de discipline. En effet, et tel que nous l'exprimions précédemment<sup>362</sup>, nous sommes plutôt d'avis que la divulgation du conflit sera une défense recevable lorsque l'intimé aura démontré avoir tenté d'éviter le conflit d'intérêts et pas uniquement lorsqu'il se retrouve dans cette situation. D'ailleurs, si l'on adopte la position exprimée par le Comité de discipline, cela signifie que la divulgation devient une alternative à l'obligation de ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts. Or, cette interprétation dénature l'esprit de l'article 5.

En effet, la prohibition des situations de conflit d'intérêts constitue la règle et la divulgation, l'exception. La divulgation est une défense recevable uniquement lorsque l'intimé aura démontré ne pas avoir été mesure d'éviter le conflit<sup>363</sup>.

---

<sup>360</sup> *Id.*, par. 91 et suiv.

<sup>361</sup> *Id.*, par. 95

<sup>362</sup> *Supra*, p. 39

<sup>363</sup> Pour ce type d'infraction, voir également la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Zandian*, 2013 CanLII 41826 (QC OACIQ)

## 2.9 Divers

Outre les situations de conflit d'intérêts dont nous venons de traiter, il existe une gamme variée de situations de conflits d'intérêts qui peuvent survenir. Ainsi, nous avons également répertorié de la jurisprudence portant sur un courtier détenant un contrat de courtage pour la vente d'un immeuble qui a conclu une entente avec l'acquéreur pour recevoir une rétribution en cas de vente et qui ne l'a pas déclaré à ses clients vendeurs<sup>364</sup>, sur le courtier détenant un contrat de courtage pour la vente d'un immeuble convoitée par la conjointe dudit courtier<sup>365</sup>, sur le courtier représentant le vendeur qui offre de se porter acquéreur d'un immeuble (ayant préalablement mis fin à son contrat de courtage) et alors que la promesse d'achat présentée par un confrère est toujours en vigueur<sup>366</sup> et sur le courtier représentant le vendeur qui offre d'acheter l'immeuble de son client sans l'informer qu'il avait identifié un acheteur prêt à acquérir l'immeuble à un prix supérieur<sup>367</sup>.

Finalement, il y a également le cas d'un courtier qui agit à titre de mandataire désigné d'une personne aux termes d'un mandat écrit et qui n'évite pas de se placer en situation de conflit

---

<sup>364</sup> *Castiglia c. Couture*, n° 33-06-0916, 14 septembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec) ; *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Paquay*, 2012 CanLII 95135 (QC OACIQ)

<sup>365</sup> *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Audet*, 2010 CanLII 100143 (QC OACIQ). Dans cette affaire, le bureau du syndic de l'ACAIQ reprochait à l'intimé d'avoir rédigé et présenté au vendeur une promesse d'achat identifiant sa conjointe à titre d'acheteur alors qu'il représentait le courtier chargé de la mise en marché de cet immeuble et d'avoir, pour cette même transaction représenté un second acheteur. Les faits n'appuyaient pas la prétention que l'intimé ait tiré profit de sa position avantageuse, il n'avait pas agi de mauvaise foi. Or, le Comité de discipline accepta son plaidoyer de culpabilité. Donc, dans cette affaire, le Comité de discipline diminue le fardeau imposé à la partie plaignante dans plusieurs autres affaires.

<sup>366</sup> *Gardner c. Gadoury* n° 33-08-1094, 10 juillet 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : < <http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1094>>

<sup>367</sup> *Pigeon c. Bourdeau*, n° 33-08-1132, 31 août 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : < <http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1132-0>> et *Pigeon c. Garneau*, n° 33-08-1131, 31 août 2009, (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), en ligne : <http://oaciq.com/decisions-disciplinaires/33-08-1132-1>;



d'intérêts à l'occasion de la signature de divers documents et de ne pas avoir dénoncé en temps opportun cette situation aux intéressés<sup>368</sup>.

## **Conclusion jurisprudence**

Un courant jurisprudentiel semble se dégager à l'égard des critères requis pour l'obtention d'un verdict de culpabilité à l'encontre d'une accusation de s'être retrouvé en situation de conflit d'intérêts.

En effet, le Comité de discipline exige généralement du syndic qu'il démontre l'obtention d'un bénéfice par le courtier visé afin de le déclarer coupable<sup>369</sup>. À notre avis, et en tout respect pour l'opinion contraire, nous considérons que cette exigence va au-delà du cadre requis par les articles traitant du conflit d'intérêts. Selon nous, « éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts » signifie d'éviter de se retrouver dans une position dans laquelle le jugement pourrait être influencé par des considérations divergentes à l'intérêt du client. Bref, éviter de tenter le diable.

À l'égard des sanctions imposées aux intimés déclarés coupables de ce type d'infraction, elles sont généralement monétaires. Toutefois, lorsqu'un élément aggravant s'ajoute, par exemple lorsque l'infraction est commise dans un contexte frauduleux, le Comité de discipline impose plutôt une suspension du permis d'exercice.

Par ailleurs, notons que le syndic poursuivant s'impose parfois un fardeau allant au-delà du cadre requis par l'article 5 du Règlement de déontologie. C'est notamment le cas lorsque le

---

<sup>368</sup> *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Mailly*, 2010 CanLII 100149 (QC OACIQ)

<sup>369</sup> Voir les décisions *OACIQ c. Desroches*, préc., note 287; *OACIQ c. Angelosanto*, préc., note 290 et *Castiglia c. Giampaolo*, préc., note 298 ;

chef d'infraction comporte des éléments additionnels. Il appartient à ce moment au plaignant de démontrer ce qu'il allègue.

Toutefois, nous espérons que les décisions rendues dans les dossiers *Blackman*<sup>370</sup> en 2012 et *Després*<sup>371</sup> en 2013 soient révélatrices d'un changement de philosophie du Comité de discipline à l'égard de ce que constitue un conflit d'intérêts. En effet, en affirmant dans ces décisions que le seul fait de se retrouver en situation de conflits d'intérêts, sans égard aux conséquences, est constitutive d'une infraction<sup>372</sup>, le Comité de discipline reconnaît que la protection du public ne peut tolérer qu'un courtier immobilier se place dans une situation dans laquelle il peut être tenté de favoriser ses intérêts ou ceux d'une personne autre que son client.

---

<sup>370</sup> Préc. note 355

<sup>371</sup> Préc., note 248

<sup>372</sup> *Supra*, p. 155-157

## CONCLUSION DE LA PARTIE II

Dans la seconde partie du présent mémoire, nous avons d'abord fait l'historique de la législation relative au courtage immobilier au Québec. Cet exercice nous aura permis de constater l'évolution des différentes versions de la *Loi sur le courtage immobilier* mais également des orientations préconisées par le législateur en cette matière. Ainsi, les similitudes entre la Loi actuelle et le système professionnel sont indéniables.

Par ailleurs, cette analyse visait évidemment à cibler les dispositions législatives portant sur le conflit d'intérêts. Leur évolution, depuis la Loi de 1962, est marquée par l'effort non dissimulé du législateur de contrôler d'une manière accrue les situations de conflit d'intérêts tout en permettant à un courtier de représenter ou d'accompagner plusieurs des parties à une même transaction.

L'étude de la jurisprudence a également révélé que le Comité de discipline de l'OACIQ interprète et applique parfois les dispositions législatives portant sur les conflits d'intérêts avec tolérance. Ainsi, dans plusieurs affaires, le Comité de discipline a exigé la démonstration d'un favoritisme à l'égard d'une des parties, généralement le courtier lui-même afin de prononcer un verdict de culpabilité. Le courant jurisprudentiel semble toutefois évoluer et dans certaines décisions récentes, cette exigence d'une démonstration d'un favoritisme n'est plus requise<sup>373</sup>.

Ainsi, malheureusement, alors que dans l'arrêt *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc.*<sup>374</sup>, la plus haute instance décisionnelle canadienne affirmait la primauté de la protection du consommateur sur la liberté contractuelle des

---

<sup>373</sup> *Supra*, p. 155-157

<sup>374</sup> [2008] 2 R.C.S. 195

parties<sup>375</sup>, nous sommes devant l'évidence qu'en matière de conflit d'intérêts, le législateur accorde préséance à cette liberté contractuelle. En effet, en tolérant certaines formes de conflit d'intérêts, le législateur accepte que la protection du public cède le pas à des considérations commerciales.

---

<sup>375</sup> *Id.*, p. 197 « Le fait que la LCI a pour objet d'assurer la protection du consommateur étaye également cette interprétation. L'erreur d'interprétation commise par la Cour d'appel tient à ce qu'elle a examiné la législation à travers le prisme des principes de la liberté contractuelle et de la libre concurrence, plutôt que dans la perspective de la LCI en tant que loi de protection du consommateur. Le législateur a expressément limité la liberté contractuelle des parties en faisant de la clause sur la rétribution une condition obligatoire du contrat. Le libellé utilisé subordonne la rétribution à la survenance d'une vente. S'il était permis de modifier facilement cette exigence, il serait alors permis de modifier facilement la protection qui est manifestement censée demeurer à l'abri de toute atteinte. C'est la protection du consommateur qui prime la liberté contractuelle, et non le contraire».

## Conclusion

Le sujet de notre mémoire était : «Conflits d'intérêts et courtage immobilier au Québec: Un constat mitigé sur l'état du droit, 50 ans après l'entrée en vigueur de la première *Loi sur le courtage immobilier*. »

C'est par le biais d'une analyse générale, dans un premier temps, puis spécifique, dans un second temps, que nous avons procédé. Et puisque rien n'est ni entièrement blanc ni entièrement noir, c'est un constat mitigé que nous faisons.

La première partie de notre mémoire avait pour principal objectif l'établissement des paramètres entourant la notion de conflit d'intérêts. Nous y avons découvert que le concept a fait son apparition dans les textes philosophiques et juridiques il y a de cela plusieurs centaines d'années<sup>376</sup>. Évidemment, les écrits répertoriés ne constituent pas une liste exhaustive des mœurs et valeurs de l'époque, mais ils représentent néanmoins un indice certain de l'importance de cette notion dans le fonctionnement de ces sociétés.

Ce premier volet de notre analyse a également révélé que le Québec consacre, dans de multiples lois, l'importance de cette valeur qui se heurte parfois au concept de liberté contractuelle. Le *Code civil du Québec* en traite, de même que les lois à caractère professionnel qui ont été créées afin d'assurer la protection de ce public, souvent profane, contre ces personnes aguerries, membres des divers ordres professionnels.

Cette protection octroyée par le législateur n'est toutefois pas sans limite. Cette fois-ci, c'est le droit de retenir les services du professionnel désiré qui semble justifier ce choix législatif.

---

<sup>376</sup> *Supra*, p. 8 et ss.

Quoi qu'il en soit, nous avons pu constater les limites législatives concernant les conflits d'intérêts.

Ainsi, le conflit d'intérêts est une expression connue et abondamment employée à diverses fins. Bien qu'elle puisse être adaptée aux buts visés par la loi dans laquelle elle est énoncée, sa signification devrait néanmoins demeurer universelle. Or, les recherches effectuées dans le cadre du présent mémoire ont plutôt révélé l'élasticité du concept « conflit d'intérêts ».

Après avoir réalisé ce travail de synthèse, nous avons, dans un deuxième temps, procédé à l'étude des diverses versions de la *Loi sur le courtage immobilier*. Si, à la lumière de cet exercice, nous avons découvert que dans sa 1<sup>ère</sup> version, peu de place était laissée au concept de conflit d'intérêts<sup>377</sup>, nous avons aussi constaté qu'au fil des diverses réformes législatives, le législateur s'est de plus en plus préoccupé de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts. Malgré ces efforts, il reste encore beaucoup de chemin à parcourir.

Quant à l'analyse des décisions prononcées par le Comité de discipline de l'ACAIQ et de l'OACIQ, elle a révélé une étonnante exigence de ce dernier : la preuve d'un préjudice. Or, tel qu'abondamment discuté, cet élément se situe bien au-delà des prescriptions requises par les dispositions portant sur les conflits d'intérêts. Cela dit, bien que cette position ait longtemps été celle privilégiée par le Comité de discipline, les dernières décisions rendues semblent confirmer un assouplissement des conditions requises pour mener à un verdict de culpabilité.

Le résultat des recherches et analyses effectuées nous permet donc de répondre aux questions suivantes:

1. La Loi actuelle respecte-t-elle les fondements du conflit d'intérêts?

---

<sup>377</sup> *Supra*, p. 93

2. La Loi actuelle traite-t-elle la notion de conflit d'intérêts conformément à son contexte particulier?
3. Est-ce possible de réconcilier la Loi actuelle avec les fondements du conflits d'intérêts?

1. La Loi actuelle respecte-t-elle les fondements du conflit d'intérêts?

L'expression conflit d'intérêts est un terme qui englobe bien des situations. Elle revêt un sens très large qui vise la prémunition de la tentation et le favoritisme. Le droit d'être jugé par un tribunal impartial et indépendant est d'ailleurs une forme de prohibition de conflit d'intérêts puisqu'il concerne notamment toute ingérence externe qui pourrait influencer l'issue du litige.

La confiance des justiciables à l'endroit de la justice et de l'équité passe forcément par l'assurance d'être protégé de celui à qui nous donnons notre confiance, qu'il soit juge, médecin ou courtier immobilier.

En effet, la législation encadrant les relations entre les professionnels et leur clients et/ou patients vise non seulement à régir les rapports de force mais également à véhiculer une perception positive que le public sera protégé des professionnels démontrant un déficit de probité.

Tel est le fondement des dispositions relatives aux conflits d'intérêts. De plus, les expressions « conflit d'intérêts » et « indépendance professionnelle », bien que s'adressant à des situations bien différentes, sont parfois indistinctement regroupés sous le vocable « conflit d'intérêts ».

Nous savons maintenant que le conflit d'intérêts se définit, selon l'arrêt *MacDonald*, citant des extraits du Code de déontologie développé par l'Association du Barreau canadien, de la manière suivante : « lorsque les intérêts en présence sont tels que l'avocat pourrait être porté à

préférer certains d'entre eux à ceux d'un client actuel ou éventuel ou qu'il serait à craindre que son jugement et sa loyauté, envers celui-ci puissent en être défavorablement affectés »<sup>378</sup>.

Nous savons également que la Loi actuelle ne contient pas de disposition spécifique à l'égard de l'indépendance professionnelle et, qu'en conséquence, cette situation est forcément englobée par les autres dispositions de la loi.

Ainsi, l'analyse menée dans les deux premières parties de notre étude ne nous donne guère le choix que d'une réponse négative.

En effet, en permettant qu'un courtier représente, dans une même transaction, un vendeur et un acquéreur, la structure de la Loi tolère certaines formes de conflit d'intérêts, accroc certain aux valeurs véhiculées par la prohibition de cette situation<sup>379</sup>.

En effet, bien que l'article 16 du Règlement sur les conditions d'exercice<sup>380</sup> précise les obligations du courtier lorsqu'il est le seul intermédiaire agissant dans une transaction, nous sommes convaincue que la partie qu'il ne représente pas se méprendra sur le rôle du courtier à son égard.

Le conflit d'intérêt, dans cette situation particulière, ne résulte pas de l'opposition des intérêts du courtier avec celui de son client, mais plutôt de l'opposition des intérêts des deux parties à la transaction au centre de laquelle le courtier se trouve. Ainsi, bien que le courtier ne

---

<sup>378</sup> Préc., note 38, p. 1245

<sup>379</sup> Règlement sur les conditions d'exercice, art. 14 et 17

<sup>380</sup> «Le titulaire de permis qui représente une partie doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre partie qui n'est pas représentée du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à la partie qui n'est pas représentée.»



représentera généralement pas les deux parties à une transaction<sup>381</sup>, il peut malgré tout être le seul intermédiaire impliqué.

Et même à cet égard, la Loi actuelle contient des failles puisque ce qu'elle prescrit, notamment par le biais de l'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice, c'est d'éviter de se trouver dans cette situation. L'interdiction n'est pas absolue mais plutôt relative<sup>382</sup>.

D'autres dispositions législatives créent également d'étranges situations. Par exemple, l'article 22 du Règlement sur les conditions d'exercice prévoit que celui qui souhaite acquérir l'immeuble qu'il est chargé de vendre, devra, avant de présenter sa proposition de transaction, mettre fin à son contrat de courtage.

Le message véhiculé par cette disposition est que l'on ne peut être acquéreur et intermédiaire dans une même transaction. Par contre, le vendeur a donné sa confiance à l'intermédiaire qu'est le courtier en lui transmettant probablement des informations privilégiées, confidences qui ne doivent pas être portées à la connaissance des acquéreurs. Or, en devenant lui-même acquéreur, le courtier à une longueur d'avance, non seulement par rapport au vendeur mais également par rapport aux autres acquéreurs intéressés audit immeuble.

Ainsi, la Loi actuelle s'est certes bonifiée avec ses différentes versions, mais elle ne respecte toujours pas les fondements du conflit d'intérêts.

2. La Loi actuelle traite-t-elle la notion de conflit d'intérêts conformément à son contexte particulier?

Pour répondre à cette question, il nous faut analyser le contexte particulier de la Loi.

---

<sup>381</sup> Règlement sur les conditions d'exercice, art. 14

<sup>382</sup> A. ROY, préc. note 27, p. 26

Le courtage immobilier n'est pas une profession au Québec. Et bien qu'ayant plusieurs similitudes avec les professions régies par le *Code des professions*, on ne peut ignorer le choix du législateur de lui accorder un traitement différent.

Selon l'article 12 du *Code des professions* :

« L'Office a pour fonction de veiller à ce que chaque ordre assure la protection du public. À cette fin, l'Office peut, notamment, en collaboration avec chaque ordre, vérifier le fonctionnement des divers mécanismes mis en place au sein de l'ordre en application du présent code et, le cas échéant, de la loi le constituant en ordre professionnel ».

Selon l'article 32 de la Loi actuelle, la mission de l'OACIQ est également d'assurer la protection du public dans une industrie comptant plusieurs milliers de détenteurs de permis.

Quelle est donc la différence entre l'activité de courtier immobilier au Québec et les professions régies par le *Code des professions* à l'égard de la mission de protection du public ? Aucune à notre avis.

Or, l'analyse des divers Codes de déontologie nous amène à rapidement réaliser que l'expression « doit éviter de se placer en situations de conflit d'intérêts » n'est pas uniquement utilisée dans la Loi actuelle.

Par exemple, selon l'article 19 du *Code de déontologie des inhalothérapeutes du Québec*<sup>383</sup> « 19. L'inhalothérapeute doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il pourrait être en conflit d'intérêts. »

---

<sup>383</sup> RLRQ, chapitre C-26, r. 167

L'article 16 du *Code de déontologie des huissiers de justice*<sup>384</sup> prévoit par ailleurs que :  
« 16. L'huissier doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. »

Comme troisième exemple, le *Code de déontologie des architectes*<sup>385</sup>, qui prévoit à son article 38 que « L'architecte doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts ».

Ce ne sont là que quelques illustrations de l'utilisation, non marginalisée, de l'expression employée par la Loi actuelle.

Toutefois, les trois exemples cités sont révélateurs d'une distinction entre la Loi actuelle et les lois professionnelles : la codification de l'indépendance professionnelle dans les textes des lois professionnelles.

En effet, selon les lois professionnelles, le conflit d'intérêts se distingue de l'indépendance professionnelle et l'obligation « d'éviter d'être en conflit d'intérêts » ne s'applique pas à l'indépendance professionnelle qui, doit, quant à elle, « être sauvegardée en tout temps ».

D'ailleurs, le client ne peut généralement pas renoncer aux protections conférées par la loi à l'égard de l'indépendance professionnelle, mais il le peut quant au conflit d'intérêt.

La Loi actuelle se distingue donc des lois professionnelles à cet égard et nous concevons difficilement que cette distinction puisse s'expliquer par le fait que la *Loi sur le courtage immobilier* n'est pas une loi professionnelle.

---

<sup>384</sup> RLRQ, chapitre H-4.1, r. 3

<sup>385</sup> RLRQ, chapitre A-21, r 5.1

En effet, comment la protection du public peut-elle s'accommoder des conflits d'intérêts (qui incluent, tel que nous le croyons, les situations où l'indépendance professionnelle est remise en question) ou des conséquences en découlant ?

Par exemple, la Loi actuelle tolère un inévitable conflit d'intérêts mais exige en contrepartie une dénonciation de la situation. Le législateur est donc conscient du risque d'utilisation d'une information reçue dans le cadre de ses fonctions professionnelles au détriment du client.

Et bien que nous ne doutions pas que l'utilisation à mauvais escient d'une telle information serait jugée et sévèrement sanctionnée, il ne faut pas oublier que, dans un certain nombre de situations, il sera bien difficile de démontrer cette utilisation inappropriée. La prévention nous apparaît insuffisante et l'image que risque d'en avoir le public en est malheureusement affectée. Aucune sanction, quelle qu'elle soit, n'enlèvera le goût amer laissé par l'incongruité de la situation.

En réponse à la seconde interrogation ci-dessus énoncée, nous sommes d'avis que le traitement par la Loi actuelle de la notion de conflit d'intérêts ne respecte pas son contexte particulier puisque la protection accordée au public est insuffisante.

La Loi actuelle pose par ailleurs une difficulté inexistante pour plusieurs professions. Elle autorise certaines formes de conflit d'intérêts (représentation des acheteurs et des vendeurs dans une même transaction). Il faut donc tenir compte de cette réalité dans l'interprétation à donner à la flexibilité de la notion de conflit d'intérêts.

3. Est-ce possible de réconcilier la Loi actuelle avec les fondements du conflits d'intérêts?

Nous sommes d'avis qu'une réconciliation est possible, mais qu'elle passe par un certain nombre de réaménagements législatifs.

D'une part, il est essentiel qu'une distinction soit apportée entre l'indépendance professionnelle et le conflit d'intérêts, puisqu'un traitement différent devrait être accordé à ces deux concepts.

Si l'on retient la proposition formulée dans le jugement *Legault*<sup>386</sup> selon laquelle l'indépendance professionnelle s'adresse aux situations dans lesquelles le professionnel est personnellement impliqué alors que le conflit d'intérêts le place plutôt au centre d'intérêts divergents et opposés, il est indispensable d'apporter cette modification au texte de la Loi actuelle.

Par ailleurs, alors que les situations de conflit d'intérêts peuvent faire l'objet d'une acceptation expresse, ça ne devrait jamais être le cas pour l'indépendance professionnelle. Or, l'absence de l'expression « indépendance professionnelle » du texte de la Loi actuelle ne permet pas cette distinction.

D'autre part, il est certes indéniable que le législateur entend permettre à un courtier d'agir pour l'acquéreur alors qu'il représente le vendeur et même de représenter les deux parties à une transaction mais les dispositions qu'il a mises en place à cet égard manquent de clarté et méritent d'être précisées.

Dans cet esprit, le courtier ne devrait jamais représenter un vendeur ou un acquéreur lorsqu'il est lui-même partie à une transaction.

Nous croyons même qu'il en va de la loyauté du client et de la préservation des confidences lui ayant été faites dans le cadre de l'exercice de sa profession que le courtier ne puisse pas

---

<sup>386</sup> Préc., note 76

acquérir la propriété de son client, et ce, même après avoir mis fin à son contrat de courtage<sup>387</sup>. En effet, chaque fois qu'un courtier se trouve dans une position où il doit soit choisir de privilégier ses intérêts, soit ceux de son client, il est déjà trop tard.

En courtage immobilier, il semble que l'obligation de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts provient de la nécessité de protéger les informations personnelles et stratégiques<sup>388</sup> de la partie représentée mais elle est également la pierre angulaire de l'obligation de conseil, valeur au cœur de la Loi actuelle. Or, il est illusoire de croire que cette dernière obligation sera exécutée si le courtier est distrait par ses propres intérêts.

Ainsi, pour assurer la réconciliation entre les dispositions de la Loi actuelle et les fondements du conflit d'intérêts, nous proposons la modification et l'ajout d'articles qui répondraient à la fois aux attentes et objectifs de la Loi actuelle et à son contexte particulier.

Premièrement, même si l'article 2 du Règlement sur les conditions d'exercice traite du conflit d'intérêts, son libellé nous semble trop général et il n'apporte aucune distinction entre le conflit d'intérêts et l'indépendance professionnelle. Nous sommes d'avis que cette disposition, qui se lit actuellement ainsi :

« 2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés. »

pourrait être remplacée par la suivante :

« 2. Le détenteur de permis doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts direct ou indirect.

---

<sup>387</sup> Puisqu'actuellement, l'article 22 du Règlement sur les conditions d'exercice, permet au courtier d'acquérir la propriété qu'il est chargé de vendre, après avoir mis fin à son contrat, une modification législative serait nécessaire.

<sup>388</sup> Règlement sur les conditions d'exercice, art. 31

Il est en situation de conflit d'intérêts lorsque les intérêts sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux et que son jugement ou sa loyauté peuvent être défavorablement affectés.

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation de conflit d'intérêts, le détenteur de permis doit en aviser sans délai et par écrit les intéressés de la nature du conflit d'intérêts et des faits pertinents qui lui sont rattachés, et :

- a) le plus rapidement possible, faire disparaître les causes de cette situation ou;
- b) obtenir l'autorisation de ces derniers afin de continuer son intervention ou son contrat.

À défaut d'obtenir cette autorisation, le détenteur de permis devra mettre fin à son intervention et/ou son contrat. »

Cette rédaction assurerait une plus grande transparence et offrirait incidemment une meilleure protection au public.

Deuxièmement, afin de couvrir sans ambiguïté les situations où l'indépendance professionnelle est menacée, nous proposons l'ajout de la disposition suivante :

« **2.1.** Le détenteur de permis doit subordonner son intérêt personnel ainsi que, le cas échéant, celui de l'agence pour laquelle il exerce ses activités professionnelles ou dans laquelle il a des intérêts, à celui de la partie qu'il représente et sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle. »

L'ajout de cette disposition aurait pour effet de distinguer la notion de conflit d'intérêts de la notion d'indépendance professionnelle et les obligations découlant de chacun de ces deux concepts.

Actuellement, aucune disposition législative ne proscrit à un courtier qui convoite un immeuble pour lui-même de représenter, pour cette même transaction, un acquéreur également intéressé audit immeuble. Or, le flagrant conflit d'intérêts découlant de cette situation devrait

être expressément proscrit. À titre de troisième modification législative, nous recommandons donc l'ajout de l'article suivant:

« **21.1.** Le titulaire de permis qui souhaite acquérir un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ou une entreprise ne peut représenter un acquéreur qui convoite le même bien. Il doit aviser ce dernier, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix. »

À titre de dernière modification législative et afin de mieux contrôler les conséquences de l'article 17 du Règlement sur les conditions d'exercice<sup>389</sup>, permettant à un courtier de représenter plusieurs parties à une transaction, lorsqu'elles lui ont toutes confié un contrat de courtage, nous suggérons d'ajouter la disposition suivante :

« **17.1** À moins d'avoir obtenu le consentement éclairé des personnes dont les intérêts sont en cause, le titulaire de permis ne peut représenter des intérêts concurrents ou opposés;

Nous sommes d'avis que l'intégration des dispositions ci-haut suggérées offrirait une protection accrue au public et définirait mieux la ligne de conduite des détenteurs de permis.

Finalement, bien que nous ne puissions raffermir les règles entourant l'accès et la pratique l'activité de courtier immobilier, les propositions faites dans le cadre de ce mémoire de maîtrise feront peut-être leur chemin dans l'esprit de ceux qui, eux, peuvent changer quelque chose et accroître la protection du public.

---

<sup>389</sup> *Supra*, p. 115



## Table de la législation

### *Textes québécois*

*Code civil du Bas Canada*

*Code civil du Québec*, L.Q., 1991, c.64

*Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale*, RLRQ, c. C-23.1

*Code des professions*, RLRQ, c. C-26

*Code de déontologie des administrateurs agréés*, RLRQ, chapitre C-26, r. 14

*Code de déontologie des architectes*, RLRQ, chapitre A-21, r. 5.1

*Code de déontologie des avocats*, RLRQ, chapitre B-1, r. 1

*Code de déontologie des comptables professionnels agréés*,  
RLRQ, chapitre 48.1, r. 6

*Code de déontologie des huissiers de justice*, RLRQ, chapitre H-4.1, r. 3

*Code de déontologie des infirmières et infirmiers*, RLRQ, chapitre I-8, r. 9

*Code de déontologie des ingénieurs*, RLRQ, chapitre I-9, r. 6

*Code de déontologie des inhalothérapeutes du Québec*, RLRQ, chapitre C-26,  
r. 167

*Code de déontologie des médecins*, RLRQ, chapitre M-9, r. 17

*Code de déontologie des notaires*, RLRQ, chapitre N-3, r. 2

*Code de déontologie des psychologues*, RLRQ, chapitre C-26, r. 212

*Loi sur l'agence nationale d'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. A-7.03

*Loi sur les agronomes*, RLRQ, c. A-12

*Code de déontologie des agronomes*, RLRQ, chapitre A-12, r. 6

*Loi sur le courtage immobilier*, L.R.Q., c. C-73

*Code de déontologie* (Règlement numéro trois), décembre 1983 (document  
interne)

*Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier*, R.R.Q., 1981, c.  
C-73, r. 1

*Règlements faits en vertu de l'article 18 de la Loi sur le courtage immobilier*,  
(1967) 99, G.O. II, 6392

*Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.1

*Règlement de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers  
du Québec*, RLRQ, chapitre C-73.1, r. 5

*Loi sur le courtage immobilier, RLRQ, c. C-73.2*

*Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, RLRQ, chapitre C-73.2, r. 1*

*Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, RLRQ, chapitre C-73.2, r. 3*

*Loi sur la distribution de produits et services financiers, RLRQ, c. D-9.2*

*Code de déontologie des experts en sinistre, RLRQ, chapitre D-9.2, r. 4*

*Code de déontologie des représentants en assurance de dommages, RLRQ, chapitre D-9.2, r. 5*

*Règlement sur la déontologie dans les disciplines de valeurs mobilières, RLRQ, chapitre D-9.2, r. 7.1*

*Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale, RLRQ, c. E-15.1.0.1*

*Loi d'interprétation, RLRQ, c. I-16*

*Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives, 2004, c. 37, a. 55*

*Loi sur le notariat, RLRQ, c. N-3*

*Loi sur la police, RLRQ, c. P-13.1*

*Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme, RLRQ, c. T-11.011*

*Code de déontologie des lobbyistes, RLRQ, chapitre T-11.011, r. 2*

### *Textes français*

*Coutume de Paris*

*Code civil Français*

## Table de la jurisprudence

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Audet*, 2010 CanLII 100143 (QC OACIQ)

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Comité de discipline de l'association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, 2004 CanLII 54150 (QC CQ)

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Mailly*, 2010 CanLII 100149 (QC OACIQ)

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc.*, [2008] 2 R.C.S. 195

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Telmosse*, 2010 CanLII 100116 (QC OACIQ)

*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Viel*, 2010 CanLII 100126 (QC OACIQ)

*Aubut c. Gareau*, (1918) 27 B.R. 474

*Avocats c. Karkar*, 2008 CanLII 163 (QC TP)

*Belgo-Fisher c. Lindsay*, 1988 CanLII 526 (QC CA)

*Belhassen c. Comeau*, 2000 CanLII 10 (QC TP)

*Betty c. Inns*, [1953] B.R. 349 ;

*Bibeau c. Salette*, 2004 CanLII 15789 (QC CS)

*Bordeleau c. Services immobiliers Royal LePage ltée*, [1997] n° 97011882 (C.A.)

*Bouchard c. Mutuelle du Canada*, [1997] n° AZ-97021717 (C.S.)

*Brouillet c. LePage Limitée*, (1925) 38 B.R. 143

*C. c. Danker*, [1951] C.S. 392;

*Cane c. Snowdon*, 2011 CanLII 3467 (QC CS)

*Cardinal c. Dumouchel*, [1990] R.D.I. 325

*Castiglia c. Couture*, n° 33-06-0916, 14 septembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Castiglia c. Droulers*, n° 33-05-0839, 2 mai 2007 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Castiglia c. Giampaolo*, n° 33-05-0841, 9 janvier 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Castor Holdings Ltd c. Coopers & Lybrand*, 1995 CanLII 4594 (QC CA)

*Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. McKercher LLP*, 2013 CSC 39

*Cyr c. Notaires*, 2002 CanLII 078 (QC TP)

*Dagenais c. Dionne* [1947] C.S. 352 ;

*Disante c. Longato*, [1973] C.S. 606 ;

*Doory c. Grunberger*, J.E. 97-174 (C.S.)

*Dupuis c. Breton*, [1942] C.S. 49 ;

*Fortin c. Lanoix*, REJB 1997-08156, C.S.

*Gardner c. Gadoury*, n° 33-08-1094, 10 juillet 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Gardner c. Janson*, n° 33-07-1060, 2 avril 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Gardner c. Lainey*, n° 33-09-1202, 16 décembre 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Gardner c. Thériault*, n° 33-08-1152, 20 mars 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Gardner c. Thériault*, n° 33-08-1152, 26 mai 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Giguère c. Chambre des notaires du Québec*, [2004] 1 R.C.S. 3.

*Giguère c. Colas*, [1915] n° AZ-50304295 (C.S.)

*Guimont c. Hutchison*, [1998] n° AZ-98041046 (Comité de discipline du Barreau du Québec)

*Henry c. La Reine*, 1990 CanLII 3201 (QC CA)

*Houle c. Fillion*, n° 33-97-0200, 29 avril 1997 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Houle c. Fillion*, n° 33-02-0632, 20 février 2003 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Landry c. Cunial*, [1977] C.A. 501

*Langis et Langis c. OACIQ*, 2011 CanLII 1513 (QC CS)

*Lebel c. Ba*, n° 33-07-1028, 14 janvier 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Lebel c. Brunet*, n° 33-06-0921, 26 octobre 2006 et 19 décembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Lebel c. Fillion*, n° 33-06-0915, 19 décembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Lebel. Paquin*, n° 33-06-0910, 19 septembre 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Lebel c. Potvin*, n° 33-05-0842, 23 janvier 2006 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Lebel c. Telmosse*, n° 33-08-1100, 11 novembre 2008 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Legault c. Notaires*, 2003 CanLII 042 (QC TP)

*Marcotte-Gauthier c. Pigeon*, 2005 CanLII 566 (QC CA)

*Meniawi c. Lalumière*, [1990] n° AZ-90021192 (C.S.)

*Montage et découpage Promag Inc. c. Groupe Montech Inc.*, 1998 CanLII 12860 (QC CA)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Angelosanto*, 2012 CanLII 94865 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Arseneault*, 2012 CanLII 94862 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Béragest inc. et Robitaille*, 2012 CanLII 14497 (QC CQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Blackman*, 2012 CanLII 95109 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Després*, 2013 CanLII 77820 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desroches*, 2010 CanLII 100196 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gravel*, 2010 CanLII 100176 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Gravel*, 2011 CanLII 99939 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hamel*, 2011 CanLII 100008 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joinville*, 2012 CanLII 95119 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lareau*, 2010 CanLII 100118 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Paquay*, 2012 CanLII 95135 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Vorobieva*, 2012 CanLII 95098 (QC OACIQ)

*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Zandian*, 2013 CanLII 41826 (QC OACIQ)

*Pigeon c. Bilodeau*, n° 33-95-0011, 27 octobre 1995 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Bourdeau*, n° 33-08-1132, 31 août 2009 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Chamard*, n° 33-97-0271, 12 mai 1998 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Dufour*, n° 33-03-0702, 19 mars 2004 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Dufour*, n° 33-03-0702, 2 novembre 2005 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Garneau*, n° 33-08-1131, 31 août 2009, (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Lapointe*, n° 33-96-0087, 26 février 1996 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Lavoie*, n° 33-96-0139, 4 octobre 1996 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Marcotte-Gauthier*, n° 33-01-0584, 20 juin 2002 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Pigeon c. Ricard*, n° 33-97-0242, 23 décembre 1997 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Procureur général du Québec c. Directement du propriétaire (1985) inc.*, C.Q., Québec, 200-27-012969-902, 26 avril 1991, j. Verdon;

*Procureur général du Québec c. Le Réseau d'Entraide Immobilier B.C. Inc.*, C.Q., Baie-Comeau, 655-27-4044-925, 16 septembre 1993, j. Gagnon

*Québec c. Bessette*, [2004] R.J.Q. 1999

*R. c. Neil*, [2002] 3 R.C.S. 631

*R. c. Sault Ste. Marie*, [1978] 2 R.C.S. 1299

*Rizzo & Rizzo Shoes Ltd*, [1998] 1 R.C.S. 27

*Robillard c. Forgues*, n° 33-99-0386, 8 octobre 1999 (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec)

*Roy c. Dupré*, [1943] R.L. 343 ;

*Services environnementaux Laidlaw (Mercier) Ltée c. P.G. du Québec*, 1995 CanLII 4702 (QC CA)

*Smith c. Comtois*, [1927] R.C.S. 590

*Strother c. 3464920 Canada Inc.*, [2007] 2 R.C.S. 177

*Succession\_Macdonald c. Martin*, [1990] 3 R.C.S. 1235

*Thibault c. Ingénieurs*, 1999 CanLII 080 (QC TP)

*Toronto-Dominion Bank c. Glazer*, [1996] n° AZ-96021295 (C.S.)

*Ville de Montréal c. La Société d'énergie Foster Wheeler Ltée*, [2004] 1 R.C.S. 456

*Wyne v. Martin* (1968), 62 W.W.R. 735 (B.C.S.C.)



## **Bibliographie**

### *Monographies et ouvrages collectifs*

ARBOUR, M.-E., « Fragments de droit québécois et canadien – Histoire, mixité, mutations », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012

BARREAU DU QUÉBEC, « Guide 2012 sur les conflits d'intérêts », 17<sup>ième</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013

BARIN, B., « Développements récents en matière de conflit d'intérêts », Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013

BARSALOU, C., « Le contrat de courtage immobilier vente d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements », Montréal, Wilson et Lafleur, 1996

BAUDOUIN, J.-L., et Y. RENAUD, « Code civil Annoté » Tome 1 livres 1 à 4 2012, 15<sup>ième</sup> édition Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1988

BRICKA S., EYB2004REP268 Repères « Commentaire sur la décision Bibeau c. Salette - Obligation de divulgation de la qualité professionnelle des courtiers et agents immobiliers lors d'une transaction personnelle portant sur un immeuble » vérifier le mode de citation

CÔTÉ, P.-A., « Interprétation des lois », 4<sup>ième</sup> édition, Montréal, Les éditions Thémis, 2009

DESHARNAIS, G. « La professionnalisation : Entre la protection du public et l'intérêt des professionnels », mémoire de maîtrise, Montréal, Faculté des études supérieures et postdoctorales, Université de Montréal, 2006

DUPLÉ, N., « Droit constitutionnel : principes fondamentaux » Montréal, Wilson et Lafleur, 2000

FABIEN, C., « Les règles du mandat », dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit, « Mandat », Doctrine - Document 1, Montréal, 1986

FORTIN, P., « L'Éthique et la déontologie: un débat ouvert », dans Jean TREMBLAY (dir.), L'Éthique professionnelle, réalités du présent et perspectives d'avenir au Québec, Cahiers de recherche éthique, Montréal, Éditions Fides, 1989

HERSCH, J., « L'Étonnement philosophique. Une histoire de la philosophie. Paris : Gallimard, collection « Folio Essais » n°216,1993.

HÉTU, J. et A. R. ROY, « Éthique et gouvernance municipale - Guide de prévention des conflits d'intérêts », 2<sup>ième</sup> édition, Brossard, Publications CCH, 2013

LADOUCEUR, N., « Le contrôle des conflits d'intérêts : mesures législatives et murailles de Chine », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993

LAPRISE, J., « Les outils du raisonnement et de la rédaction juridiques », Montréal, Les éditions Thémis, 2000

LÉTOURNEAU, D., « Vocabulaire du courtage immobilier », Cahiers de l'Office de la langue française, Québec, Publications du Québec, 1994

LÉTOURNEAU, A. et M. NACCARATO, « Courtage immobilier », Brossard, Publications CCH, 2010

NOREAU, P. et C. ROBERGE, « La déontologie judiciaire appliquée », Montréal, Wilson & Lafleur, 2005

POIRIER, S., « Le processus disciplinaire au Québec », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998

POIRIER, S., « L'objectif de protection du public: quand la fin justifie les moyens – variations sur un thème », Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005

POULENC, V.-A., « La Coutume de Paris », Paris, 1900, p. 335

REID, H., « Dictionnaire de droit québécois et canadien », 4<sup>ième</sup> édition, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2010

RICHARD, H., « Le courtage immobilier au Québec », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1988

RICHARD, H., « Le courtage immobilier au Québec », 3<sup>ième</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010

ROBERT P., Le petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris, Dictionnaire Le Robert, 2012

ROY, A., « Déontologie et procédure notariales », Montréal, Les éditions Thémis inc., 2002

ROY, A. R., « Éthique et gouvernance Les règles qui régissent la prévention et la sanction des conflits d'intérêts chez les élus municipaux », mémoire de maîtrise, Montréal, Faculté des études supérieures et postdoctorales, Université de Montréal, 2009

ROY, H. et Y. BOISVERT, « L'Éthique gouvernementale au Québec. Une histoire fragile », dans Robert Bernier, L'État québécois au XXe siècle, Sainte-Foy, PUQ, 2004

SCHMIDT, D., « Les conflits d'intérêts dans la société anonyme », Paris, Joly Éditions, 2004

YOUNG, M., « Les conflits d'intérêts : principaux aspects» Ottawa, Service de la recherche, Bibliothèque du parlement, 1992, en ligne : <[publications.gc.ca/collections/collection\\_2008/lop-bdp/bp/bp362-f.pdf](http://publications.gc.ca/collections/collection_2008/lop-bdp/bp/bp362-f.pdf)>

YOUNG, M., « Les conflits d'intérêts : règles applicables aux législateurs fédéraux » Ottawa, Division de la recherche parlementaire, 19 décembre 2003, 24 p. (Bulletin d'actualité : 79 3F), en ligne : <<http://www.parl.gc.ca/content/lop/researchpublications/793-f.pdf>>

*Articles de revue et études d'ouvrages collectifs*

BÉGIN, L., « Légiférer en matière d'éthique : Le difficile équilibre entre l'éthique et la déontologie, *Éthique publique* » en ligne, vol. 13, no. 1 (2011), mis en ligne le 20 décembre 2011. URL : < <http://ethiquepublique.revues.org/361> > (consulté le 16 décembre 2013)

CAMPEAU, A., « Les droits et responsabilités des courtiers et agents immobiliers : les obligations du courtier et de l'agent envers l'acheteur », (1989) dans *Meredith Lect.*, 104

FOSTER, W.F., « Dual Agency : Its implication for the real estate Brokerage Industry », (1989) dans *Meredith Lect.*, 73

GARANT, P., « Les conflits d'intérêts en droit public dans le droit québécois », (1968) 6 *Col. I Dr. Comp.* 215

JETTÉ, M., « L'inconduite du notaire et les conflits d'intérêts », (1990) 1 *C.P. du N.* 263

LECLAIR, J., « Le Code civil des Français de 1804 : une transaction entre révolution et réaction », (2002) 36 *R.J.T.* 1

LEGAULT, G. A. (dir.), « Crise d'identité professionnelle et professionnalisme », Sainte-Foy, PUQ, 2003

LE DAIN, G., « The Real Estate Broker », (1958) 3 *McGill Law Journal*, p. 219

LETARTE, P., « Problèmes juridiques de l'agent d'immeubles », (1949) 9 *R. du B.*, p. 105

L'HEUREUX, J., « Les récents développements en matière de conflits d'intérêts », (1981) 12 *R.D.U.S.* 201

L'HEUREUX, N., « La révocation d'un agent et le statut d'intermédiaire de commerce », (1977) 18 *C. de D.*, p. 415

PALARDY, S., « La protection du public par le biais de la déontologie, de la science et de l'éthique », *Psychologie Québec*, 17(6), 17-18.

PATRIQUIN, M., « Quebec: The most corrupt province Why does Quebec claim so many of the nation's political scandals? », *macleans.ca*, 24 septembre 2010, en ligne : < <http://www2.macleans.ca/2010/09/24/the-most-corrupt-province> >

ROY, A., « Notariat et multidisciplinarité : reflet d'une crise d'identité professionnelle ? », (2004) 106 *R. du N.*, 1

### *Autres*

ARISTOTE, « Éthique à Nicomaque », wikisource.org, 24 mars 2012, en ligne :  
< [http://fr.wikisource.org/wiki/Éthique\\_à\\_Nicomaque](http://fr.wikisource.org/wiki/Éthique_à_Nicomaque)>

ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC, « Commentaires de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec sur le Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier », avril 2005, en ligne :  
< <http://www.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/commentaireslalci.pdf>>

ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC, « Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier • Déposé en juin 2004 devant l'Assemblée nationale, par le ministre des Finances, M. Yves Séguin », 2004, en ligne :  
< <http://www.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/rapportapplicationlci.pdf>>

AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS, « Glossaire financier », en ligne :  
<<http://www.lautorite.qc.ca/fr/d-fr-conso.html>>

BARAQUIN, N., A. BEAUDART, « Dictionnaire de philosophie », Paris, Armand Colin., 1995, p.64, en ligne : < [http://observatoireconflits.org/4.1\\_definitions.html#philosophie](http://observatoireconflits.org/4.1_definitions.html#philosophie)>

CENTRE NATIONAL DE RESSOURCES TEXTUELLES ET LEXICALES, « Portail lexical », en ligne :  
<<http://www.cnrtl.fr/definition/conflit>>

CLUB DJS, DROITS, JUSTICE & SECURITES, « Prévenir et réprimer le conflit d'intérêts : une nécessité démocratique », en ligne : <<http://www.droits-justice-et-securites.fr/2010/11/prevenir-et-reprimer-le-conflit-dinterets-une-necessite-democratique/>>

DELASSUS, É., « La conception de l'Histoire dans Le Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes et dans le Contrat social » edelassus.free.fr, 1998, en ligne :  
<[http://edelassus.free.fr/Bienvenue\\_files/rousseau\\_histoire.pdf](http://edelassus.free.fr/Bienvenue_files/rousseau_histoire.pdf)>

DUFRESNE, J., « Pour une éthique réaliste », *Agora.qc.ca*, 1<sup>er</sup> avril 2012, en ligne :  
<[http://agora.qc.ca/documents/conflit\\_dinterets\\_pour\\_une\\_ethique\\_realiste\\_par\\_jacques\\_dufresne](http://agora.qc.ca/documents/conflit_dinterets_pour_une_ethique_realiste_par_jacques_dufresne)>

INSTITUT FRANÇAIS DES ADMNISTRATEURS, « Note de synthèse de la commission déontologie de l'IFA Administrateurs & conflits d'intérêts » en ligne :

< [http://www.corpgov.deloitte.com/binary/com.epicentric.contentmanagement.servlet.ContentDeliveryServlet/FrFre/Documents/Board%20of%20Directors/IFA\\_Conflitdinteret.pdf](http://www.corpgov.deloitte.com/binary/com.epicentric.contentmanagement.servlet.ContentDeliveryServlet/FrFre/Documents/Board%20of%20Directors/IFA_Conflitdinteret.pdf)>

JUREKA, FOURNISSEUR D'ACCES AU DROIT, en ligne :

<<http://www.jureka.fr/dico-francais-droit/lettre-c/definition-conflit-d-interet>>

OBSERVATOIRE DES CONFLITS URBAINS ET PÉRIURBAINS, en ligne :

<<http://observatoireconflits.org>>

ORDRE DES INFIRMIERES ET INFIRMIERS DU QUEBEC, « Pour des relations professionnelles intègres Orientations à l'intention des infirmières concernant l'indépendance professionnelle et les conflits d'intérêts » en ligne : < [http://tools.hhr-rhs.ca/index.php?option=com\\_mtree&task=att\\_download&link\\_id=8003&cf\\_id=68&lang=fr](http://tools.hhr-rhs.ca/index.php?option=com_mtree&task=att_download&link_id=8003&cf_id=68&lang=fr) >

ROUGEMONT, C., « Vous avez dit conflit d'intérêts? », en ligne :

<<http://www.cnge.fr/exercer/exercer81/31Editorial.pdf>>

SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR DU CANADA, « Le conflit d'intérêts apparent », en ligne :

< <http://www.tbs-sct.gc.ca/rp/aci02-fra.asp> >

TRANSPARENCY INTERNATIONAL FRANCE, « Le conflit d'intérêts » en ligne :

<[http://www.transparence-france.org/ewb\\_pages/l/le\\_conflit\\_d\\_interets.php](http://www.transparence-france.org/ewb_pages/l/le_conflit_d_interets.php)>

ZOLTVANY, Yves F., « Esquisse de la Coutume de Paris », *Erudit.org*, p. 3, en ligne :

<<http://www.erudit.org/revue/haf/1971/v25/n3/303092ar.pdf>>